

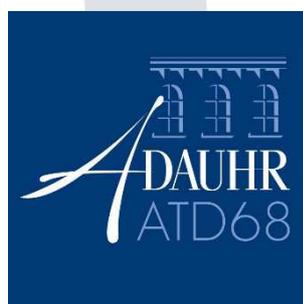
PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

Wintzenheim



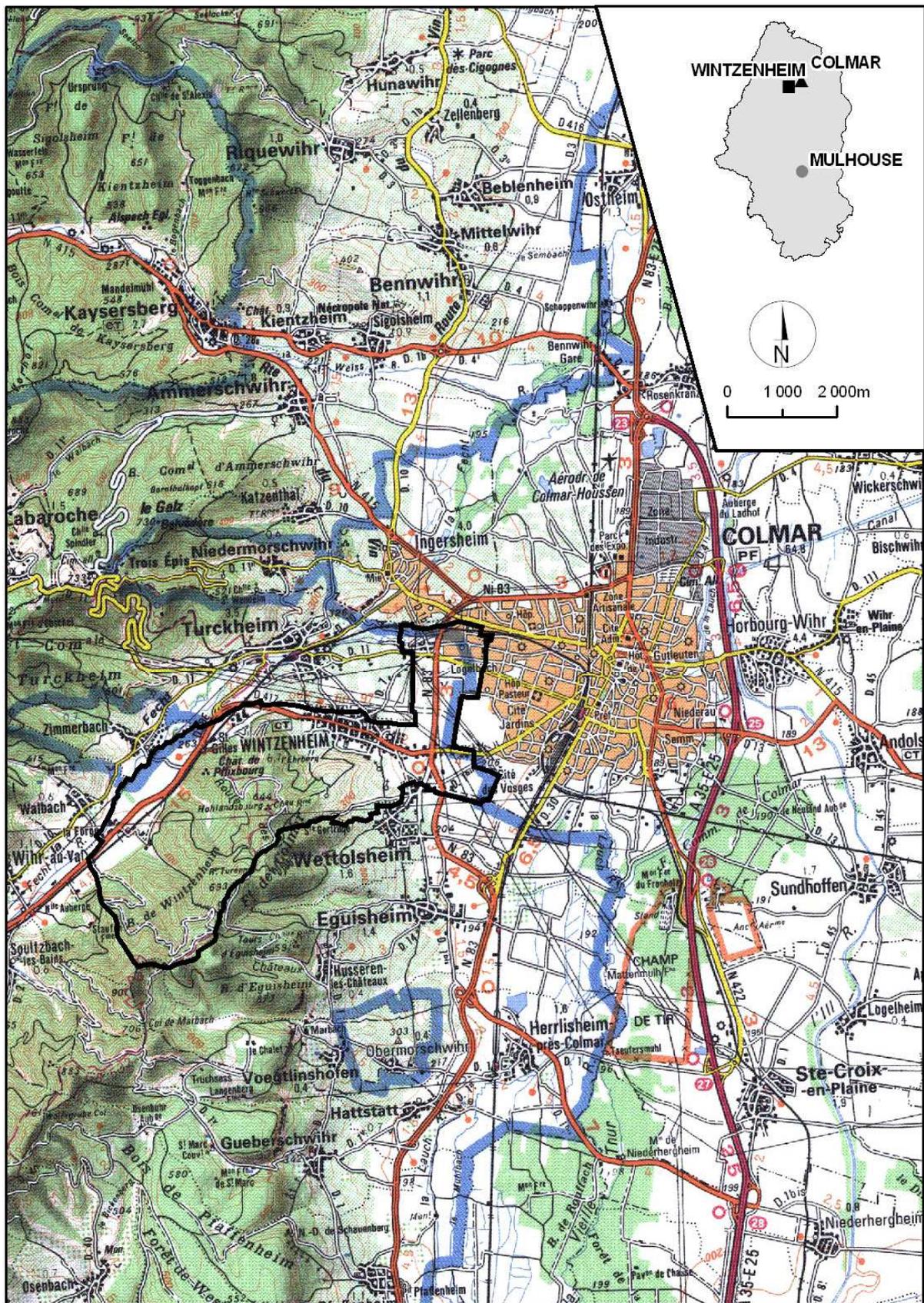
Diagnostic urbain



Novembre 2017

Sommaire

1. Eléments historiques.....	7
2. Le patrimoine	8
3. Cadrage du PLU initial.....	11
3.1. Eléments méthodologiques.....	11
3.2. Les différentes zones et secteurs	11
4. L'évolution de l'urbanisation	15
4.1. Les entités urbaines.....	15
4.2. L'évolution du tissu urbain.....	16
4.3. Le bilan de l'urbanisation des 10 dernières années	17
5. Les limites urbaines actuelles de la commune	21
6. L'analyse du tissu bâti	22
6.1. Wintzenheim bourg : le noyau bâti central	22
6.2. Wintzenheim-bourg : la périphérie à dominante pavillonnaire	27
6.3. Le quartier du Logelbach.....	30
6.4. La Forge	33
6.5. Saint-Gilles.....	34
6.6. Les zones d'activités.....	35
6.7. Les études thématiques.....	39
6.8. Accessibilité de la commune.....	55
6.9. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.....	61



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Décembre 2009



Cadrage territorial

La commune de Wintzenheim est située dans le département du Haut-Rhin. Chef-lieu de canton situé dans l'arrondissement de Colmar, elle est intégrée à Colmar Agglomération.

Cité viticole du piémont oriental du massif vosgien située au débouché de la vallée de la Fecht, le tissu urbain de Wintzenheim est lié à la ville de Colmar par l'intermédiaire du quartier du Logelbach et par la route de Colmar.

Le territoire de Wintzenheim est également limitrophe avec les communes d'Eguisheim, Ingersheim, Turckheim, Voegtlinshoffen, Walbach, Wettolsheim, Wihr-au-Val et Zimmerbach.

Sa population s'élève à 7 606 habitants en 2016, et sa superficie est de 1 897 hectares.

Wintzenheim, ville dynamique, offre à ses habitants des espaces de qualité et tire des atouts de sa proximité avec Colmar et de sa bonne connexion au territoire Alsacien via notamment la RD83, axe Nord/Sud majeur.

1. Eléments historiques

Le site est mentionné pour la première fois en 786 dans une charte de l'abbaye de Murbach sous le toponyme Wingisheim. Au Moyen Age, le bourg dépend du bailliage impérial de Kaysersberg. Des Chanoinesses nobles de Remiremont y détiennent une cour colongère. Au XII^e siècle, un prieuré est fondé par des clunisiens, dépendant de l'abbaye Saint-Pierre de Colmar.

Défendue par trois châteaux, la bourgade est fortifiée en 1275. Au XII^e siècle, une partie de la localité est rattachée à la seigneurie du Hohlandsbourg. A la suite de la guerre de Trente Ans, Wintzenheim appartient au royaume de France.



Les armes de Wintzenheim :

« De sinople au lévrier d'argent accolé et bouclé d'or. »

Pendant la seconde Guerre Mondiale, la ville subit quelques bombardements lors des combats pour réduire la poche de Colmar. La localité fut libérée sans combat, le même jour que Colmar, le 2 février 1945.

L'origine du nom : de *Wintzer*, vigneron, ou de *Windhund*, lévrier.
(Source : Dictionnaire des communes du Haut-Rhin)



Le quartier du Logelbach s'est développé le long du Muhlbach, un canal de déviation de la Fecht. Depuis le Moyen Age, de nombreux moulins tournent sur ses rives profitant de la force de l'eau. Au 18^{ème} siècle, les frères Haussmann y installent leur atelier de fabrication d'indiennes et au 19^{ème} siècle, Antoine Herzog y crée une entreprise de textiles, filature et tissage de coton. Ces deux manufactures feront la prospérité de ce quartier pendant près de deux siècles.

2. Le patrimoine

La commune de Wintzenheim compte un patrimoine historique important. Certaines constructions sont recensées au titre des monuments classés et protégés. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) intervient dans le cadre de cette protection. Ce service assure trois grandes missions : conseiller et promouvoir un urbanisme et une architecture de qualité ; contrôler et expertiser les projets menés dans les espaces protégés ; assurer la conservation des monuments historiques.

Les responsables des UDAP sont en général des Architectes et Urbanistes de l'État (AUE) portant le titre d'architectes des bâtiments de France (ABF).



Gîte d'étape romain	Gallo-romain	//
Ruines du château du Pflixbourg	13 ^{ème} siècle, 14 ^{ème} siècle	//
Château du Hohlandsberg ou Hohlandsbourg	13 ^{ème} siècle, 14 ^{ème} siècle, 16 ^{ème} siècle	//
Ferme Saint-Gilles	14 ^{ème} siècle, 19 ^{ème} siècle	//
Chapelle Sainte-Thérèse-de-l'Enfant-Jésus, dite chapelle Herzog, à Logelbach	19 ^{ème} siècle	Rue Herzog
Synagogue	19 ^{ème} siècle	Rue de la Synagogue

AVIS OBLIGATOIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Pour protéger la relation entre un édifice et son environnement, la définition d'un périmètre de protection permet de veiller à la qualité des interventions sur le bâti (façades, toitures, matériaux), et sur les espaces publics (traitement des sols, mobilier urbain, éclairage), voire à prohiber toute construction nouvelle aux abords du monument.

Monuments inscrits sur une liste complémentaire

Wintzenheim compte 44 bâtiments répertoriés à "l'inventaire général du patrimoine culturel".

La base Mérimée récente, sous forme de fiche d'information, tout le patrimoine riche culturel de France. Il n'entraîne pas de protection judiciaire particulière. C'est une base ouverte au public consultable sur le site du ministère de la culture national :

<http://www.culturecommunication.gouv.fr/>

Exemples :

Prieuré de clunisiens Saint-Gilles - 7 route des Cinq Châteaux



Titulaire Inventaire général du patrimoine culturel
Intitulé / site Prieuré de clunisiens Saint-Gilles
Localisation Alsace - Haut-Rhin - Wintzenheim
Site d'habitat Wintzenheim
Site(s) Saint-Gilles
Adresse 7 route des Cinq Châteaux
Statut(s) patrimonial(s) ferme
Statut(s) juridique(s) privé
Parties non classées enclos ; chapelle ; cellier ; étable ; grange
Statut(s) de protection
Époque(s) de construction 1ère moitié 14e siècle ; 4e quart 18e siècle ; 1er quart 19e siècle
Architecte(s) maître d'œuvre inconnu
Historique Un édifice existait à cet emplacement dès le 12e siècle ; en 1325 la chapelle est citée avec ses peintures murales, date correspondant peut-être à des travaux d'agrandissement et à l'ajout d'un nouveau chœur ; le prieuré dépendait alors du prieuré Saint-Pierre à Colmar, lui-même rattaché à l'abbaye de Payenne en Suisse ; en 1575 introduction de la Réforme à Colmar, ville qui devient propriétaire de Saint-Gilles qui sera exploitée comme domaine agricole jusqu'en 1714 ; une visite faite en 1821 révèle le mauvais état des bâtiments, la chapelle n'est plus entretenue ; en 1714 Louis XV, s'étant que le prieuré Saint-Gilles passait au grand chapitre de la cathédrale de Strasbourg, l'église fut reconstruite en 1713 après une remise en état sommaire ; une nouvelle statue de saint Gilles fut sculptée, sans doute d'après l'ancienne statue médiévale (œuvre conservée actuellement dans la chapelle Notre-Dame-du-Bon-Secours à Wintzenheim) ; en 1777 des travaux de réparation importants furent entrepris ; la toiture de la chapelle fut refaite, réunie avec celle du logis, ce qui n'était pas le cas auparavant, de nouvelles fenêtres furent percées et l'arc triomphal transformé (arc en plein-cintre) ; les peintures murales furent cachées sous une couche de plâtre ; à la révolution, le prieuré fut versé comme bien national et acquis en 1793 par la ville de Colmar ; à partir de 1803 le pèlerinage fut à nouveau fréquenté par les paroissiens de Wintzenheim ; en 1815 le domaine fut à nouveau vendu à un particulier, Jean Jacques Hanhart, négociant à Colmar ; la chapelle fut désaffectée et partagée en deux niveaux avec un logement à l'étage, desservi par un escalier en bois ; dans le comble de faîte furent construites d'un antenneau ; le domaine est depuis une exploitation agricole et les bâtiments n'ont subi aucune transformation importante depuis cette époque
Description Plan en U, le corps central abrite un passage d'entrée et l'escalier vers l'étage, le corps nord comprend les vestiges de la chapelle avec logement à l'étage, salle au 1er son propre escalier vers le logement du tonner ; à l'ouest étable et grange à l'arrière ; toits à croupes
Étages 1 étage carré
Matériaux grès, moellon, enduit, bois ; par de bois, enduit partiel
État peinture
Protection MH 20020405 - Inscrit MH
Type d'état inventaire préliminaire
Intervenant(s) Schouler Marie-Philippé ; Lind Olivia
Référence IA58000783
© Inventaire général
Date d'origine 1994
Date de mise à jour 1996/03/05
Date mise à jour 2014/05/12
Crédits photo Menninger, Claude - © Inventaire général, ADAUHR
Contact service producteur
Adresse responsable Région Alsace - Service de l'Inventaire du Patrimoine culturel
Palais du Rhin - 2 Place de la République 67000 Strasbourg - 03.86.15.38.31
Autre lien(s) dossier de protection

Château, mairie

28 rue Clémenceau – 4^{ème} quart 16^{ème} siècle



Maison de vigneron

3 rue des Laboureurs
1^{er} quart 17^{ème} siècle



Bilan PLU - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques

Commune de Wintzenheim



 Zonage réglementaire

3. Cadrage du PLU initial

3.1. Eléments méthodologiques

Les documents ci-contre serviront, dans le cadre du présent diagnostic, de carte de repérage pour l'approche urbaine de la ville de Wintzenheim. L'idée développée dans un certain nombre de prochains chapitres sera d'étudier la morphologie de l'agglomération au travers d'un certain nombre d'indicateurs spatiaux, et ce faisant, d'analyser également la répartition en zones proposée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur, au travers de ses articles majeurs.

Afin d'être au plus proche de la réalité de l'agglomération et de ses quartiers, la méthode d'approche préconisée vise à analyser les zones du PLU, mais également chaque type de zone, d'où une numérotation affectée à chaque secteur.

Les résultats ainsi observés permettront, dans le cadre du diagnostic, de mettre en avant les différentes caractéristiques des parties composant la trame urbaine de Wintzenheim.

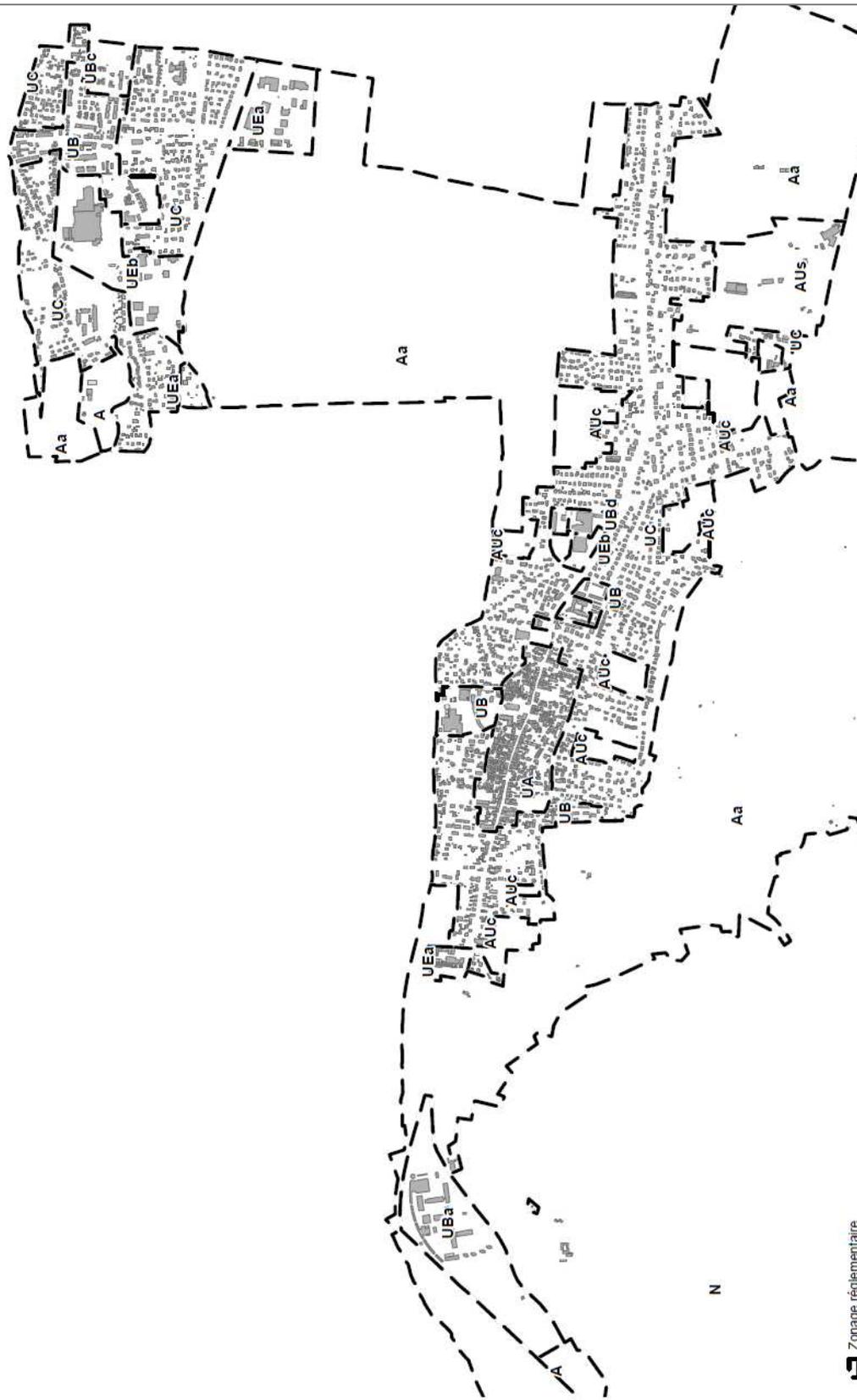
3.2. Les différentes zones et secteurs

Partie urbaine :

- **UA** : la zone recouvre le noyau ancien de l'agglomération.
- **UB** : les zones UB correspondent à des densités moyennes et fortes recouvrant des secteurs d'habitats collectifs ainsi que des secteurs d'équipements scolaires.
 - **UBa** : secteur Saint-Gilles affecté exclusivement à l'enseignement agricole, à l'accueil touristique et à la desserte du château du Hohlandsbourg.
 - **UBb** : secteur affecté exclusivement à l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes « les magnolias ».
 - **UBc** : le secteur est destiné à permettre la reconversion de la friche industrielle "Velcorex" dans le cadre d'un aménagement global et cohérent.
 - **UBd** : le secteur est destiné à permettre la restructuration de la partie Sud/Est du site JAZ initial, dans le cadre d'un schéma d'aménagement global défini. Ce secteur a vocation à accueillir des logements ainsi que des activités tertiaires.
- **UC** : la zone UC de moyenne densité, à vocation essentiellement résidentielle, constituée d'un habitat à dominante pavillonnaire.
 - **UCa**: secteur correspondant au centre Arthuss, et intégrant des dispositions spécifiques ;
 - **UCb** : le secteur est destiné à permettre l'aménagement de la partie Nord/Ouest du site JAZ, après notamment que tout risque lié à la pollution de la partie Ouest du site soit écarté.
- **UE** : ce classement est spécifiquement attribué aux sites urbanisés ou équipés accueillant des activités économiques ou spécifiques.

Bilan PLU - carte de localisation des zones en liaison des différents tableaux statistiques

Commune de Wintzenheim



 Zonage réglementaire

- **UEa** : le secteur recouvre l'importante zone d'activités "Europe".
- **UEb** : secteur d'activité commerciale dominante ;
- **UEc** : le secteur recouvre la friche industrielle de la Forge, comprenant également de l'activité agricole.

Type de zones	Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)
UA	UA	UA-17	16,5
UB	UBa	UBa-20	18,7
	UBb	UBb-33	1,0
	UBc	UBc-38	3,2
	UBd	UBd-40	1,3
	UB	UB-18	13,0
	UB	UB-19	0,8
	UB	UB-34	1,2
	UB	UB-48	3,9
UC	UCa	UCa-35	0,3
	UCb	UCb-41	0,7
	UC	UC-21	5,4
	UC	UC-22	26,6
	UC	UC-23	1,0
	UC	UC-24	1,8
	UC	UC-47	129,7
	UC	UC-51	25,7
UE	UEa	UEa-25	8,9
	UEa	UEa-26	0,6
	UEa	UEa-27	0,9
	UEa	UEa-28	1,8
	UEa	UEa-44	1,4
	UEb	UEb-29	14,9
	UEb	UEb-30	1,3
	UEc	UEc-31	2,8
AU	AUc	AUc-4	1,2
	AUc	AUc-5	2,6
	AUc	AUc-6	0,4
	AUc	AUc-7	3,2
	AUc	AUc-8	1,8
	AUc	AUc-9	2,2
	AUc	AUc-10	5,9
	AUc	AUc-42	1,0
	AUc	AUc-43	6,5
	AUc	AUc-46	1,7
	AUs	AUs-11	19,7

Zones d'urbanisation future :

Les zones à urbaniser ou zones "AU", sont des espaces à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation, à plus ou moins long terme :

- **AUc** : secteur d'urbanisation future à dominante principale d'habitat.

- **AUs** : secteur "mité" du Tieffenbach, dans lequel, compte tenu des contraintes existantes, la constructibilité est limitée à l'aménagement et l'extension des activités déjà existantes.

Partie hors urbanisation :

A : La zone agricole englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les sous-secteurs A sont constructibles.

- **Aa** : les secteurs Aa sont inconstructibles.

N : Les zones naturelles et/ou forestières comprennent les sites à protéger en raison de la qualité des sites des milieux naturels et des paysages.

Type de zones	Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Superficie Zones PLU et analyse (ha)
A	Aa	Aa-1	71,3
	Aa	Aa-2	2,3
	Aa	Aa-3	52,1
	Aa	Aa-45	147,9
	Aa	Aa-49	7,4
	Aa	Aa-53	235,9
	A	A-32	3,6
	A	A-39	53,0
	A	A-50	4,8
N	Na	Na-13	3,0
	Nb	Nb-14	5,7
	Nc	Nc-15	4,9
	Nd	Nd-16	2,9
	Ne	Ne-37	0,1
	N	N-12	0,4
	N	N-36	919,1
	N	N-52	59,5

- **Na** : le secteur recouvre la partie construite du domaine de l'actuel institut médico-pédagogique de la Forge.
- **Nb** : le secteur recouvre des terrains communaux (dont le stade actuel) autorisant les constructions et installations nécessaires aux installations sportives et de loisirs.
- **Nc** : le secteur recouvre les étangs communaux.
- **Nd** : le secteur est délimité autour du château du Hohlandsbourg, pour ce "point fort patrimonial".
- **Ne** : le secteur intègre le périmètre du chalet Saint-Gilles.

4. L'évolution de l'urbanisation

4.1. Les entités urbaines

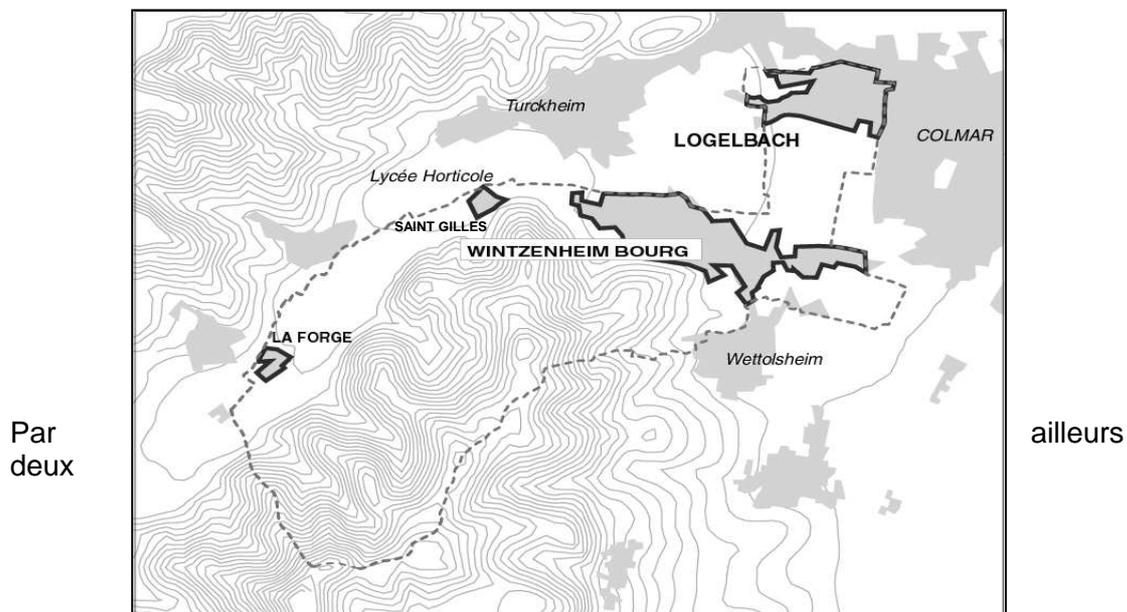
Deux entités principales sont mises en avant :

- le bourg originel de Wintzenheim, abondamment étoffé de ses extensions bâties qui se sont progressivement étirées le long des principales voies de communication ou qui ont épaissi le noyau central.

La présence de la RD 83, constitue véritablement une césure dans le tissu bâti de la commune, tant par l'effet des nuisances phoniques qu'elle génère que des difficultés de franchissement qu'elle induit ; de fait la partie communale à l'Est de la voie précédente semble plus rattachée au tissu urbain de Colmar...

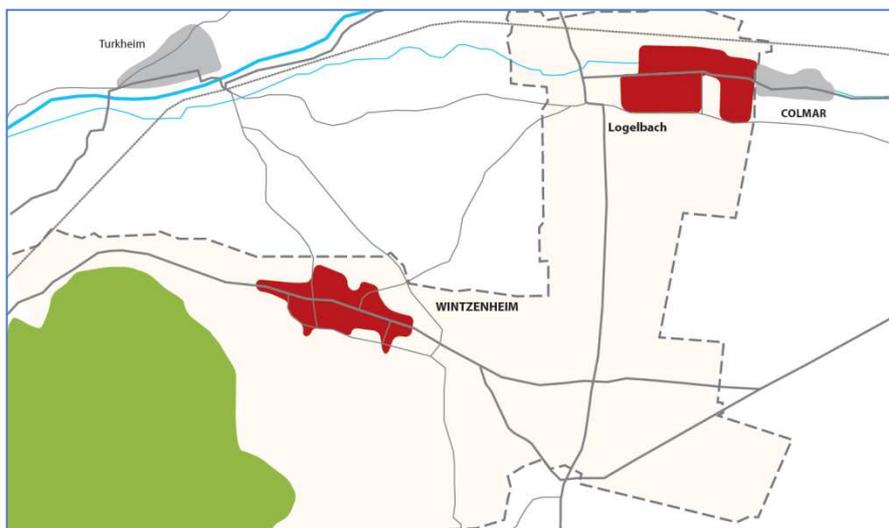


- le quartier du Logelbach est intégré aujourd'hui à la trame bâtie de l'Ouest colmarien. A noter également la contiguïté bâtie avec Ingersheim. Cette partie présente une hétérogénéité marquée au niveau des fonctions existantes : habitat, services, activités économiques.



groupements de constructions dessinent des sites bâtis à "la Forge" et au lieu-dit "Saint-Gilles" (le complexe du Lycée Horticole du Pflixbourg).

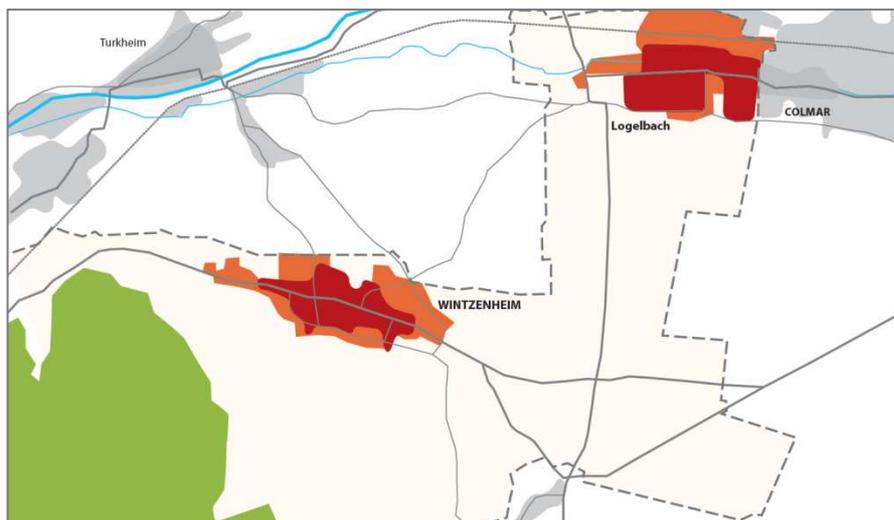
4.2. L'évolution du tissu urbain



1908 –

Centre bourg : le site bâti ne dépasse que modérément l'ellipse dessinant les limites des anciennes fortifications ; une urbanisation linéaire s'amorce à l'Est et à l'Ouest.

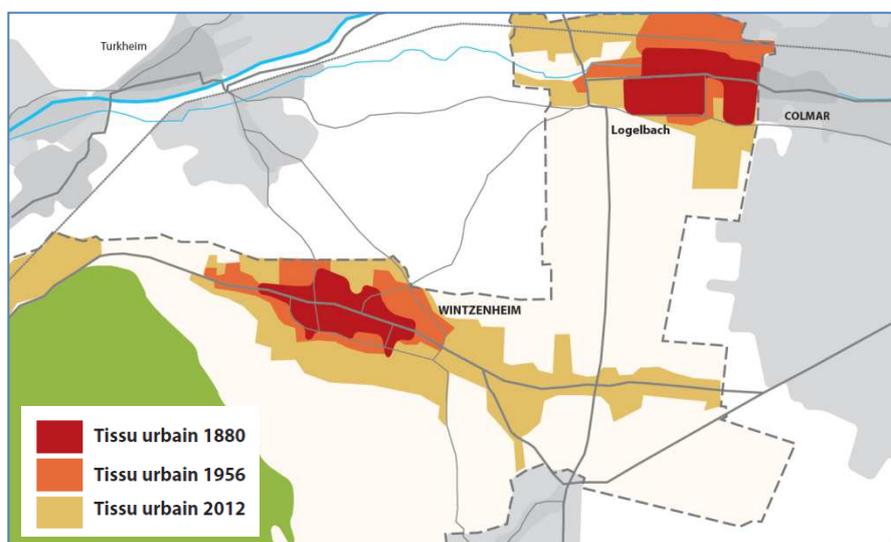
Logelbach : le tissu urbain lié aux activités industrielles est déjà en place.



1956 -

L'essaimage des constructions en particulier tout le long de la Route Nationale n°417 vers Colmar se développe.

A Logelbach, ce sont les masses bâties des manufactures qui s'imposent encore.



2012 -

Le bourg s'épaissit et se densifie et les liaisons avec Colmar et Wettolsheim se réalisent.

Logelbach se développe à l'instar de l'ensemble de l'ensemble colmarien. C'est le réseau routier existant qui a été, pour l'essentiel, le support et le vecteur de l'important développement urbain.

4.3. Le bilan de l'urbanisation des 10 dernières années

4.3.1. Eléments méthodologiques

La loi ALUR impose une analyse de la consommation du sol sur 10 ans.

Le présent chapitre est destiné à présenter l'évolution constatée sur la commune, ainsi que les phénomènes principaux ayant marqué cette évolution.

Le travail effectué a consisté à comparer le plan parcellaire de 2015 à la photo aérienne de l'IGN (BD Ortho) de 2006. Le retard constaté, quant à l'inscription effective des constructions réalisées sur un fond de plan cadastral, oscille entre 1,5 à 2 ans, ce qui nous donne une période effective d'environ 10 ans.

Ce travail de comparaison est effectué par photo interprétation par un opérateur. Il consiste à relever toutes les constructions supplémentaires par rapport à la date de départ.

Limites de l'exercice : notamment le fait qu'un bâtiment nouveau puisse être implanté sur plusieurs parcelles d'assises (le cadastre ne donne pas forcément un parcellaire à jour des unités de propriétés effectives) et/ou qu'il puisse être "découpé" en plusieurs entités alors qu'il ne s'agit de fait que d'une seule et même construction. De même, certaines parcelles affectées par des constructions nouvelles, sont des opérations d'ensemble qui portent sur un même parcellaire (phénomène de densification ou d'optimisation foncière). Le nombre de bâtiments nouveaux est de ce fait indicatif.

Cependant, les données ainsi obtenues, couplées avec des informations communales relatives aux opérations de construction commencées, a permis de définir des données chiffrées fiables.

4.3.2. Principaux éléments mis en avant

En l'espace de 10 ans, un total de 416 logements a été réalisé sur les deux secteurs urbains de la commune. Ce total se répartit de la façon suivante :

- Wintzenheim centre : + 184 logements ;
- Quartier du Logelbach : + 232 logements.

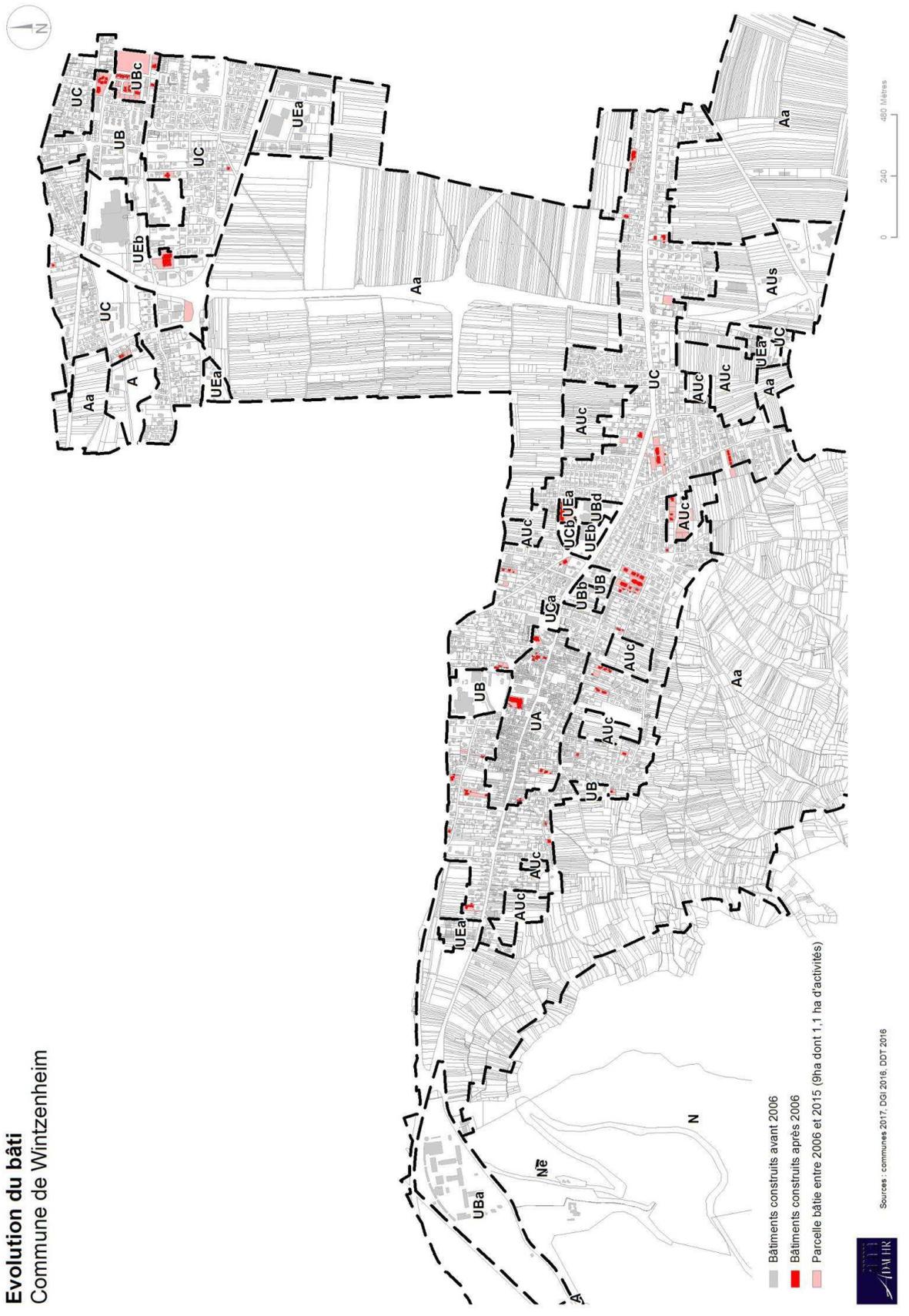
Concernant le quartier du Logelbach, il convient de noter que le total ci-dessus prend en compte la réalisation d'une opération d'envergure menée sur la partie Est du site Velcorex, et visant à produire de l'habitat social ainsi que des logements pour personnes âgées. Compte tenu de l'importance et du caractère spécifique de l'opération, il semble nécessaire de nuancer les résultats obtenus quant à la production annuelle de logements constatée sur l'ensemble de la commune. En effet, ce type d'opération ne pourra être réitérée de façon systématique et présente donc un caractère exceptionnel influant fortement sur la production de logements dans le cadre de la période étudiée.

Sur la base des informations précédentes et de la dynamique constatée, la commune a enregistré dans ces deux parties, une production moyenne annuelle de près de 42 logements.

Sur 10 ans, la construction de logements dans les deux secteurs urbains de la commune a généré une consommation foncière d'environ 7,7 ha, soit une moyenne annuelle équivalent à 0,8 ha.

Evolution du bâti

Commune de Wintzenheim



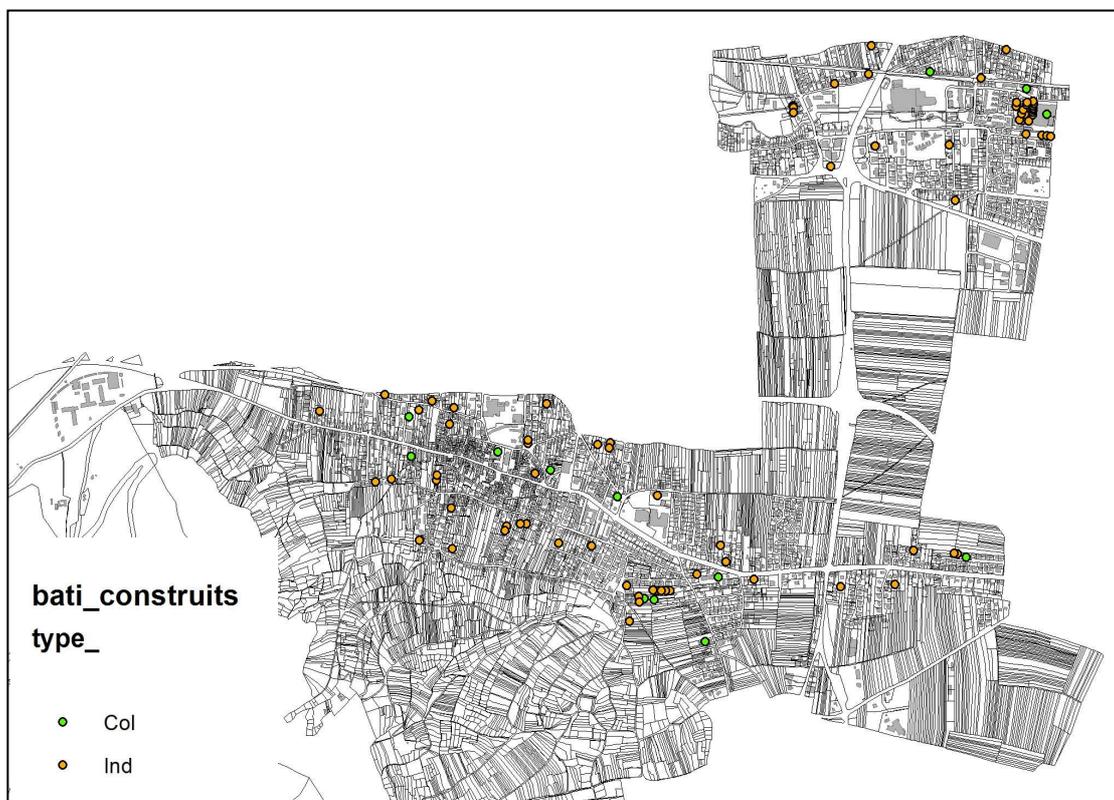
La répartition de la mobilisation constatée entre les deux entités urbaines est la suivante :

- Wintzenheim centre : 5 ha ;
- Quartier du Logelbach : 2,7 ha.



La comparaison entre le nombre de logements produits et la surface totale mobilisée fait apparaître une consommation foncière de 54 logements/ha. Il s'agit ici d'un total général prenant en compte la comptabilisation de l'opération Velcorex. Afin de nuancer le résultat précédent, compte tenu du caractère exceptionnel de cette opération, un second résultat met en avant une consommation foncière équivalente à 45 logements /ha.

A noter que les secteurs de la Forge et de Saint Gilles n'ont pas connu d'évolution significative de leur tissu bâti.





5. Les limites urbaines actuelles de la commune

Ce chapitre a pour but de présenter les différents éléments qui contraignent et orientent l'extension de l'urbanisation de Wintzenheim. Les enjeux présentés sur la carte ci-contre doivent permettre de nourrir la réflexion concernant le développement spatial de la commune.

- Dans sa majeure partie, la trame bâtie existante se trouve au contact immédiat avec le vignoble protégé au titre de l'appellation AOC - Grands Crus (1). L'enjeu de préservation de ces espaces devra donc être confronté aux éventuels besoins communaux de développement de l'urbanisation sur certains sites.
- Le développement urbain de Wintzenheim est également contraint par la proximité du tissu bâti local avec les limites du ban communal ainsi que par la présence de la RD 417 au Nord/Ouest, qui empêchent toute possibilité d'extension au Nord (2).
- A Sud, on trouve un périmètre cohérent sur lequel, compte tenu de la topographie existante et de la sensibilité des sols, des risques pour les constructions ont été identifiés (3).
De façon à prendre en compte ce type de contraintes, il paraît assez difficile d'autoriser toute nouvelle construction sur les terrains déjà urbanisés, et à fortiori, tout nouveau projet d'extension du périmètre existant.
- A noter que la RD 83 traverse le territoire communal dans un sens Nord/Sud. Cette voie classée en tant que route à grande circulation, est appelée à connaître des aménagements conséquents de nature à améliorer la circulation routière à plus ou moins long terme. De ce fait, il conviendra de veiller au maintien d'une marge de recul et de sécurité de part et d'autre de cette voie.

6. L'analyse du tissu bâti

Les différentes phases de développement urbain présentées dans le cadre du présent diagnostic, outre leur époque et leur localisation, se distinguent par leur forme urbaine et leurs caractéristiques architecturales, et engendrent des fonctionnements, des particularités et des besoins différents.

6.1. Wintzenheim bourg : le noyau bâti central

L'ellipse originelle

Cette zone d'étude correspond aux espaces ayant accueilli l'implantation initiale du village. Il s'agit d'un tissu bâti présentant un héritage rural.

Le centre ancien recouvre principalement "l'ellipse originelle" à fonction défensive, limitée au Nord par la rue des Prés et la rue du Lieutenant Capelle, au Sud par la rue François Dietrich, à l'Est par la Porte Basse et à l'Ouest par la Porte Haute ; c'est la ville ancienne organisée autour d'un axe central -l'actuelle rue Clémenceau- sur laquelle se connecte, en "peigne" un ensemble de ruelles ou impasses de largeurs très modestes ; l'une d'elle était commandée par la Petite Porte donnant au Sud sur les vignes, vergers et champs s'étendant au pied du Rothenberg.



Reflet de l'ancestrale communauté économique et politique fondée principalement sur l'exploitation des ressources agricoles et viticoles du très important et riche terroir communal, mais aussi sur les échanges économiques entre la vallée et la plaine, ce noyau urbain abritait et resserrait un ensemble de bâtiments destinés au logement des hommes, des récoltes et du bétail, ainsi que des constructions artisanales et d'intérêt communal.

C'est en particulier du côté Nord de l'ellipse centrale que se lit encore aujourd'hui la fonction défensive : la continuité des faîtages, serrés au-dessus d'un ensemble de jardins, dont l'homogénéité a été altérée par l'adjonction de constructions diverses.



Ancienne maison fortifiée du XIVe siècle agrandie au XVIIIe siècle, située au droit de la Porte Basse disparue, ouvrant sur la rue Clémenceau.



Maison de vigneron datant de 1602 rue des Laboureurs

Un ensemble urbain attrayant

Plus généralement, l'ellipse regroupe encore un patrimoine bâti pouvant remonter au XVIème siècle, et présentant, toutes époques confondues, une cohérence d'ensemble due aux caractéristiques suivantes :

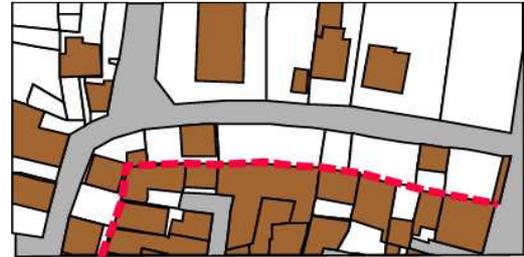
- l'implantation presque systématique des constructions sur limite séparative (en "ordre continu"), ou parfois en léger recul lorsque les maisons sont séparées par un "schlupf",
- l'implantation non moins systématique des façades sur la rue, avec des portes et fenêtres s'ouvrant directement sur l'espace public,
- la hauteur relativement régulière des bâtiments, correspondant généralement à deux niveaux à l'égout du toit,
- la forme des toitures et dont la pente dépasse toujours 45 degrés,
- la présence de porches de plein cintre souvent armoriés,
- la netteté et la lisibilité de l'espace public qui recouvre pratiquement l'ensemble des espaces non construits, fermement délimités par les volumes bâtis privés.

C'est par le volume et la situation des constructions, reflet de l'ancienne hiérarchie sociale, que s'expriment aussi la diversité et l'attrait du bâti ancien :

- les constructions plus volumineuses et plus cossues à deux niveaux habitables à l'égout du toit, établis sur caves, s'ordonnent préférentiellement le long de la rue Clémenceau, dessinant un ensemble bâti continu, quasi urbain, et reléguant à l'arrière les bâtiments utilitaires et enfin les jardins ;

LA MEMOIRE DE LA FONCTION DEFENSIVE : L'ORGANISATION DES CONSTRUCTIONS ET DU PARCELLAIRE

rue du Lieutenant Capelle



rue des Prés



ancienne maison fortifiée
Porte Basse



A proximité de la Porte Basse, la structure urbaine-toitures, façades et clôtures- épousent le tracé des anciens remparts ; à gauche, un collectif dont les volumes s'insèrent favorablement dans le contexte du noyau ancien

- à l'écart des flux passants, l'habitat des anciens "journaliers", plus modeste, imbriquant sur un parcellaire exigu des constructions utilitaires et à usage d'habitat ; c'est en particulier dans la partie Nord de l'ellipse, (rue Neuve, place Langweil...,) que ce type d'habitat, est le plus représenté ; rares y sont les jardins et les espaces verts.

La frange Sud et Ouest du noyau bâti central

A l'Ouest et au Sud de l'ellipse, hors les murs, des constructions plus récentes se sont édifiées selon un mode d'implantation semblable à celui observé intra-muros, c'est à dire à l'alignement de la rue et sur limites séparatives.

C'est ainsi que s'est constitué, rue Clémenceau, une excroissance du centre ancien, bénéficiant (à l'époque) des flux générés par la route avec des constructions à vocation économique, établies en ordre continu le long de la voie.

Au Sud de l'étroite rue François Dietrich, un tissu bâti plus aéré s'est progressivement mis en place, préservant de nombreuses parcelles de jardins.



Le noyau bâti central : la " mixité urbaine "

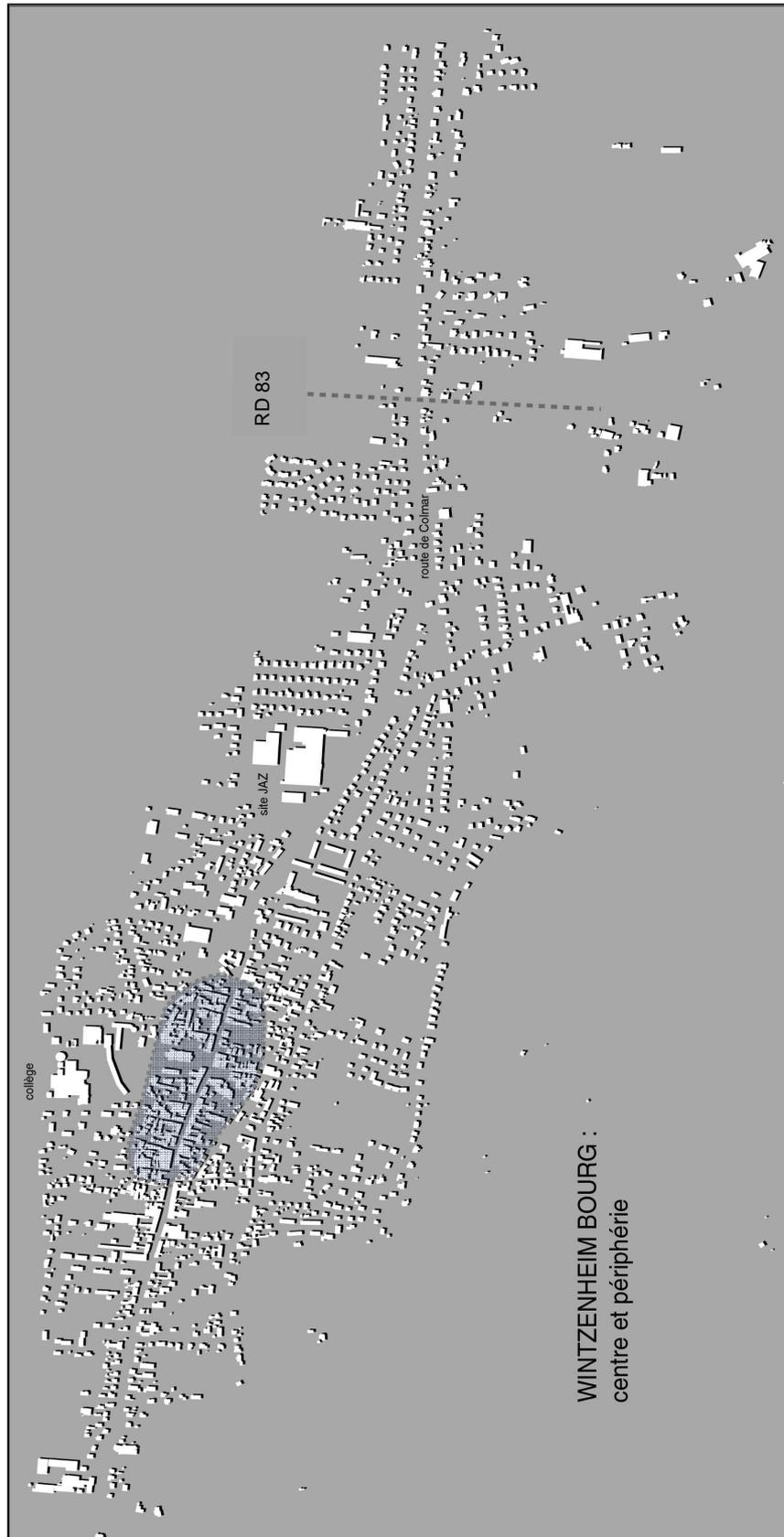
Si la fonction d'habitat y est dominante, le noyau bâti central et en particulier la rue Clémenceau regroupent aussi une partie des activités économiques ainsi que les bâtiments publics emblématiques, la mairie et l'église paroissiale principale.

Les actions de la ville visant à aérer le centre par l'acquisition et la démolition de constructions vétustes a été une réponse à la dévitalisation du centre.

L'ensemble du noyau bâti central avait été classé en zone UA au Plan Local d'Urbanisme de 2005, autorisant des constructions à 2 niveaux à l'égout du toit, établies sur limites séparatives et imposant généralement l'implantation à l'alignement des voies.



Place Joseph Joos, une percée entre la place de la République et la rue François Dietrich



6.2. Wintzenheim-bourg : la périphérie à dominante pavillonnaire

A l'Est, le long faubourg de la Route de Colmar

C'est la RD 417, route de Colmar, qui a été le premier et le plus important vecteur de développement de l'urbanisation, induisant un filament urbain continu entre le bourg de Wintzenheim et la ville de Colmar, en l'absence de documents d'urbanisme volontaristes.

S'étirant sur près de 2 kilomètres de longueur et sectionné par la Route Départementale n°83 (avec ses 22 500 véhicules/jours) ce faubourg s'est étoffé progressivement, d'abord le long du chemin de Feldkirch, ensuite par la greffe de nombreux lotissements d'importances diverses ; les plus importants se situent rue des Trois-Châteaux, quartier des Fleurs, rue du 2 Février, rue du docteur Pflimlin ; des constructions en nombre heureusement limité, se sont édifiées le long de la Route Départementale, y compris le long de l'ancienne section de cette route (route de Rouffach).

La césure de la Route Départementale n°83

Elle constitue véritablement une césure dans le tissu bâti de la commune, tant par l'effet des nuisances phoniques qu'elle génère que des difficultés de franchissement qu'elle induit ; de fait la partie Est du faubourg, difficilement solidaire du centre de Wintzenheim, semble-t-elle plus faire partie de Colmar...

Cette urbanisation s'est donc effectuée au gré des opportunités foncières, en tirant profit de l'existence de tout ou partie des équipements publics nécessaires à la construction ; le Plan Local d'Urbanisme antérieur a pris acte d'une situation existante, en prévoyant toutefois pour le futur, de compléter la trame bâtie par l'urbanisation des espaces enclavés dans le tissu urbain existant.

Le seul trait d'union pour l'ensemble des quartiers du faubourg est alors la route de Colmar qui ne constitue pas un espace public d'une grande convivialité. Cette voie est cependant le support de desserte pour le réseau de transport en commune (TRACE) reliant Colmar à Wintzenheim.



La route de Colmar au droit de l'église Sainte-Odile

Ce caractère déstructuré du quartier est encore renforcé en l'absence d'organisation urbaine sous forme de lotissement ; l'urbanisation en profondeur des parcelles s'effectue alors de façon anarchique, par diffusion progressive de constructions isolées

ou développées en chapelets de long de voies privées (ou de servitudes de passage), mal gérées et souvent de largeur insuffisante.

Ce mode d'utilisation de l'espace délaisse alors les parcelles les plus exigües et les parcelles enclavées et induit une confusion extrême dans la perception de l'espace bâti ; sans compter les inconvénients en matière de gestion des accès et des réseaux.....



Urbanisation spontanée le long de la route de Colmar

A l'Ouest des quartiers greffés sur le noyau bâti central

Structurés principalement autour des rues Clemenceau, du Maréchal Joffre, de la Vallée, du Logelbach, Albert Schweitzer, etc... les quartiers situés en périphérie directe du centre s'organisent plus favorablement autour du centre commerçant et surtout des équipements publics principaux : écoles, collège, mairie, équipements sportifs et de loisirs.

Présence de l'habitat collectif

Ces quartiers sont également à dominante d'habitat pavillonnaire, dépassant rarement un niveau à l'égout du toit ; mais, plus fréquemment que dans la partie Est de la commune, des bâtiments à usage d'habitat collectif prennent place dans le tissu bâti : deux petits quartiers rue des Trois Châteaux (cité Langevin) et du Baerenthal (cité Clairefontaine) d'une hauteur atteignant jusqu'à 4 niveaux à l'égout du toit, et un semis d'opérations plus modestes.

Alors que les collectifs récents s'inscrivent favorablement dans le paysage urbain, avec notamment des toitures en pente en cohérence avec l'image d'ensemble de la zone, quelques collectifs des "années soixante", sont de simples parallélépipèdes posés sur la parcelle, sans aucun lien avec l'environnement proche.



Quartier d'habitat social rue du Baerenthal



Collectif privé "posé" dans la rue des Prés..

Une trame urbaine à compléter

La périphérie à dominante pavillonnaire de Wintzenheim-bourg comporte encore des espaces "libres" qui sont soit directement enclavés dans le tissu bâti, soit situés en frange d'agglomération, au contact direct des zones viticoles protégées.

Ce sont des secteurs en attente d'être urbanisés, vers lesquels aboutissent souvent des amorces de voiries aménagées ou simplement réservées. Il s'agit des zones AUC délimités par le P.L.U. initial, réservés au développement futur de l'agglomération ; force est de constater que durant la validité du P.L.U., très peu de ces espaces ont été urbanisés compte tenu des blocages fonciers dus notamment à la structure foncière mais également à l'intérêt agricole des lieux ; l'ensemble est en effet situé dans l'aire d'appellation contrôlée.



Au lieu-dit "Neugestz" une importante zone d'urbanisation future délimitée au P.L.U. ; à gauche un important accès privé desservant une seule construction.

Tant pour assurer la continuité de la trame urbaine que pour utiliser au mieux les équipements publics existants, il est malgré tout d'un intérêt certain d'ouvrir tout ou partie de ces secteurs à l'urbanisation.

Deux sites d'activité intégrés au tissu urbain

Bien desservis par la RD 417, les sites d'activité "Braker France" et "Jaz" s'inscrivent sans heurt dans le contexte urbain, compte tenu notamment de la configuration générale des sites.

Initialement affecté à des activités non commerciales, puis réorienté vers une recherche de mixité urbaine, le site "Jaz", d'une superficie de 3.9 hectares présente aujourd'hui un potentiel de reconversion certain. S'agissant d'une propriété privée, la commune ne maîtrise pas l'aménagement effectif du périmètre.



L'entrée principale du site "Jaz" soulignée par un alignement d'arbres



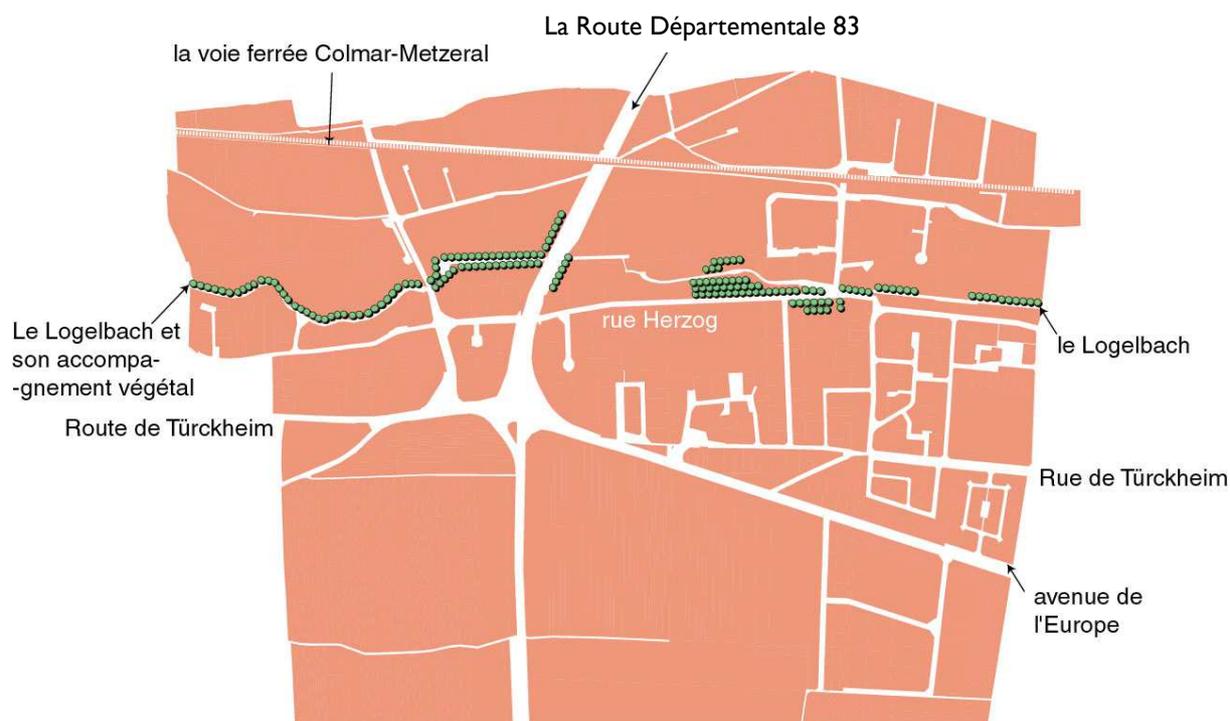
Depuis la rue René Schmitt l'arrière du site "Jaz" révèle une sous-utilisation de cette importante zone d'activités

6.3. Le quartier du Logelbach

Une logique d'organisation Est-Ouest

Cette importante partie du domaine bâti communal, constituant une entité urbaine disjointe du bourg-centre, est de fait intégrée à l'entité urbaine colmarienne.

Il s'agit en fait de la "façade" de la commune sur les ressources en eau et en énergie apportées autrefois par le Logelbach, dérivation de la Fecht, et qui ont permis l'implantation de moulins d'abord, puis de manufactures.



Sur le territoire de la commune de Wintzenheim, ce sont essentiellement les établissements Haussmann et Herzog qui ont progressivement modelé le tissu bâti par le développement des usines, de l'habitat ouvrier mais également l'implantation de maisons de maître le long des actuelles rue portant leur nom ; celles-ci dessinent encore avec le Logelbach l'axe central du quartier.

La préservation des boisements riverains du Logelbach et la présence d'un patrimoine arboré dense et de qualité, confèrent à cet axe un caractère verdoyant.

Au Sud, c'est l'itinéraire menant de Turckheim à Colmar qui a supporté un développement urbain plus récent, en grande partie sous forme de lotissements, comme l'indique bien l'image de la trame viaire. Il a été supplanté dans la partie Est par l'avenue de L'Europe axe structurant majeur de l'Ouest colmarien et Route Départementale N°11.

Autre axe Est-Ouest, la voie ferrée Colmar-Metzeral constitue plutôt une césure dans le tissu urbain ; au Nord de cette voie en effet, le développement urbain s'est diffusé à partir de la Route Nationale n°415.



La rue Herzog et son caractère verdoyant



A l'Est, la reconversion de la friche Velcorex a permis la réalisation d'un grand nombre de logements.

La césure de la RD 83

Mais c'est, comme à "Wintzenheim-bourg", la Route Départementale n°83 qui constitue une césure urbaine, un élément perturbant le contexte résidentiel. S'inscrivant en effet en rupture avec la logique d'organisation Est-Ouest du quartier, elle marginalise d'importants quartiers d'habitation, rues Acker, des Prés, route de Turckheim ; du moins a-t-elle facilité le développement de l'important centre commercial occupant l'ancienne usine Herzog.

Des fonctions imbriquées

Expression de la "mixité urbaine", la traversée de Logelbach par l'axe central permet d'appréhender successivement la tradition industrielle, la "centralité urbaine" -rassemblant l'habitat collectif, l'église et les écoles-, la fonction commerciale entraînée par les structures en place et enfin l'habitat pavillonnaire de la rue des Prés.

Les lotissements du Sud et de l'Ouest de Logelbach

Favorisée notamment par la présence d'importantes propriétés foncières, la structuration de ce secteur de Logelbach s'est opérée en grande partie sous forme de lotissements.

Le caractère arboré d'une bonne partie du secteur, - notamment l'ancien parc "Herzog" et le couvent des Dominicaines - a été heureusement préservé dans le cadre de cette urbanisation.

Cet ensemble urbain, composé presque exclusivement d'un habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives dépassant rarement un niveau à l'égout du toit, s'articule alors de façon satisfaisante sur un maillage de voies desservant également dans de bonnes conditions les constructions "spontanées". A l'extrême Est et à l'extrême Ouest toutefois, deux groupements de constructions édifiées en "bandes" sur limites séparatives prennent place : cours Alfred Schoen et rue des Prés.

Un nombre important d'opérations collectives sont également à noter dans le quartier.



Abondante végétation arborescente rue des Dominicaines



Le groupe d'habitation de la rue Acker : habitat collectif horizontal avec jardins privés

Rue Adolphe Hirn : une dominante d'habitat collectif

Le quartier de la rue Adolphe Hirn regroupe l'essentiel de l'habitat collectif du secteur de Logelbach ; c'est notamment l'habitat ouvrier ancien, les logements sociaux de la rue Emile Schwoerer, et l'importante opération immobilière réalisée dans le parc de l'ancienne propriété Hausmann. Ces constructions s'élèvent jusqu'à quatre niveaux à l'égoût du toit et s'établissent pratiquement à l'alignement le long de la rue Adolphe Hirn, affirmant son caractère urbain.

Dans ce contexte, la présence d'un habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives édifié sur des terrains particulièrement exigus (350 à 400 m²) paraît quelque peu incongrue (rue du Hêtre).

Véritable cœur de Logelbach ce quartier est proche du groupe scolaire et comprend la Poste, la Mairie Annexe, l'école privée Mathias Grünenwald et surtout la halte ferroviaire sur la ligne Colmar-Metzeral. Compte tenu de l'importante urbanisation du site, il ne reste que peu de marge de manœuvre pour de nouvelles opérations.

Le secteur d'Ingersheim

Les autres espaces urbains situés au Nord de la voie ferrée résultent pour l'essentiel d'une urbanisation spontanée antérieure à la dernière guerre, avec une diffusion progressive des constructions le long des itinéraires et sur le parcellaire rural préexistant ; les caractéristiques de certaines voies rendent difficiles une densification que la structure foncière rendrait possible.



Collectifs rue Emile Schwoerer ; au fond la rue Adolphe Hirn



Le pavillon, témoin des fastes passés du Parc Hausmann, a été préservé dans le cadre de l'opération immobilière.

6.4. La Forge

L'annexe de La Forge, à l'origine un atelier de taillandier transformé en filature et tissage, est représentatif de l'organisation sociale du 19^e siècle : à côté de l'usine, connectée sur la ressource en énergie et en eau par le canal usinier, se trouvent la maison de maître insérée dans son parc, la cité ouvrière et les dépendances agricoles.

Depuis la disparition de l'activité textile en 1930, le site paraît avoir peu évolué et l'on retrouve aujourd'hui ses diverses composantes, affectées toutefois à des activités diversifiées :

- l'institut médico-pédagogique dans la maison de maître et ses nombreuses dépendances ;
- la friche industrielle affectée à des activités économiques, des services ;
- les bâtiments agricoles affectés à une exploitation agro-touristique ;
- au Sud de la RD n°417 les constructions à usage d'habitation comportant deux niveaux à l'égout du toit et directement soumises au bruit généré par l'importante circulation automobile (13 225 véhicules/jour en 2015) ; elles s'agencent encore, avec leurs dépendances et leurs jardins en une structure complexe représentative des cités ouvrières.



Autres contraintes, celles liées à la zone inondable de la Fecht, incluant d'ores et déjà un certain nombre de constructions ; elle interdit en fait tout développement du site bâti vers le Nord-Est.



Vue sur la partie Sud-Ouest de La Forge : l'ancienne friche industrielle, les jardins et les maisons d'habitation s'inscrivent sur fond des boisements riverains de la Fecht et du parc.

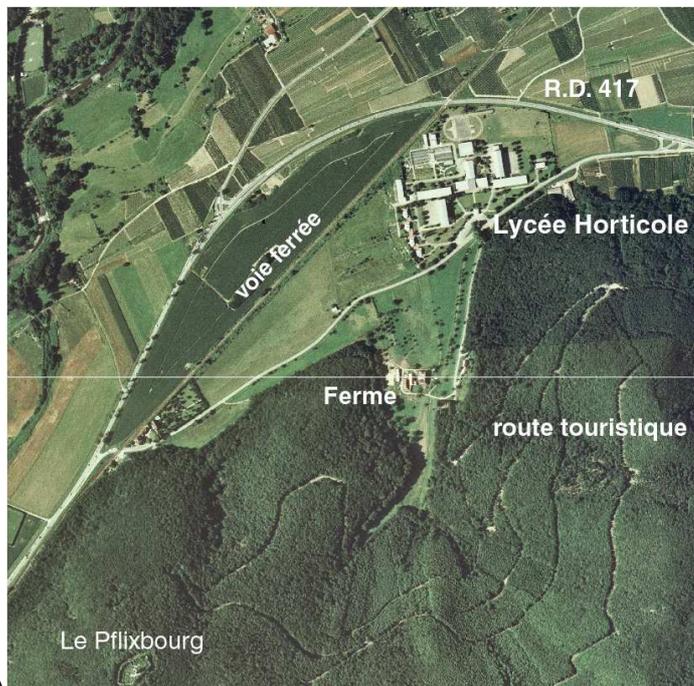


L'arrière du site donnant sur la zone inondable et la Fecht : un espace intime cloisonné par les boisements ; à droite la levée du canal usinier.

6.5. Saint-Gilles

En aval du lieu-dit Saint-Gilles, on trouve l'ancien prieuré clunisien transformé en ferme, qui accueille maintenant, en sus de l'activité agricole bio, des gîtes ruraux. Ensuite, le Lycée Horticole dit du "Pflixbourg" constitue le quatrième site urbanisé de la commune de Wintzenheim. Il s'agit en effet d'un important complexe organisant autour des constructions scolaires, de l'habitat, des serres, des aires de stationnement et des jardins.

Situé sur l'ancienne route départementale, le site du Lycée commande également l'accès à la route dite "des Cinq Châteaux", attrait touristique de premier ordre.



6.6. Les zones d'activités

Il existe sur le territoire communal plusieurs sites accueillant des activités économiques.

Le pôle commercial de Logelbach

Pôle commercial rayonnant sur l'Ouest du bassin de vie colmarien, la zone d'activités commerciale existante imprime en effet fortement sa marque à l'ensemble de Logelbach, tant par les importants flux de circulations induits que par les volumes et l'aspect de ses constructions, en "vitrine" sur les principaux axes routiers : c'est l'effet d'enseigne qui prime, et qui modèle souvent l'aspect des constructions qui sont alors des exemplaires familiers reproduits sur l'ensemble du territoire national.

L'éclatement de l'ensemble de part et d'autre de la RD n°83, l'addition des flux automobiles commerciaux et des flux intercommunaux et l'aménagement sommaire de la route nationale ne contribuent pas plus à la qualité d'ensemble de la zone.



Le pôle commercial vu depuis la RD n°11, avenue de l'Europe.

La zone d'activité du Muehlfeld

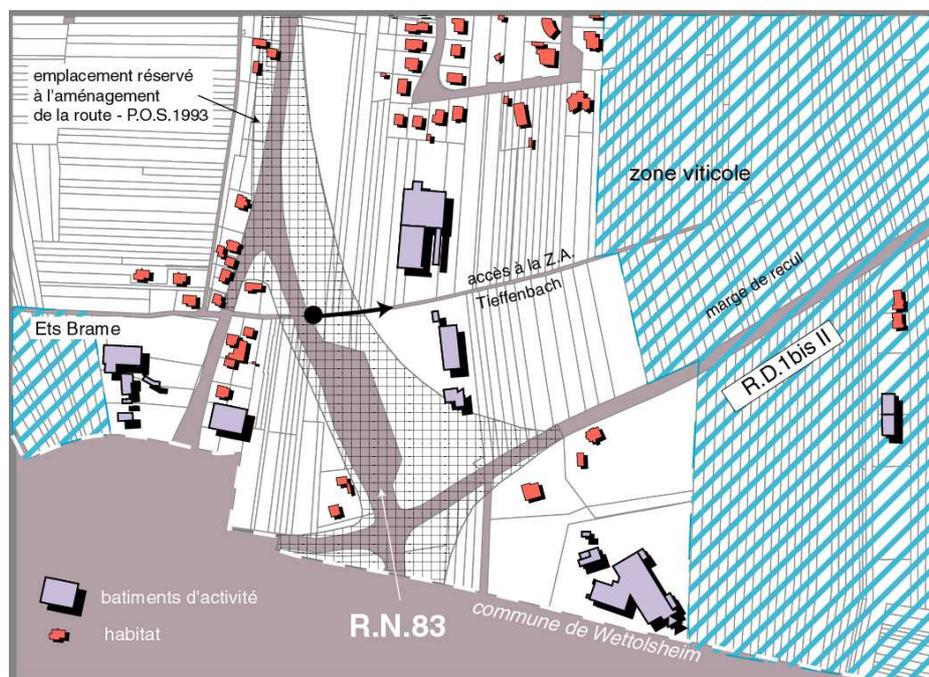
Plus strictement ordonnée le long de l'avenue de l'Europe, avec une marge de recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie, la zone d'activités du Muehlfeld, qui comporte pour l'essentiel des entreprises sans caractère commercial affirmé, s'inscrit plus discrètement dans l'environnement urbain et naturel.

En limite avec le front urbain colmarien -le "village alsacien", un ensemble dense et volumineux de constructions d'aspect régional- subsiste un espace libre permettant de marquer une coupure entre les communes de Colmar et de Wintzenheim.



La zone d'activités du Muehlfeld ne présente aujourd'hui plus de disponibilités foncières ; à gauche les espaces libres tampon avec le "village alsacien".

La zone d'activités et le quartier du "Tieffenbach"



Véritable point noir sur la Route du Vin, il s'agit de la partie la plus déstructurée et la plus ingrate du territoire communal de Wintzenheim en direction de Wettolsheim. Cette confusion résulte :

- de la multiplication des voiries, -route de Rouffach, la RD 83 qui est la déviation de Wettolsheim, la RD 1 bis II, le Grasweg de Wettolsheim- dessinant ensemble trois carrefours sur un espace restreint ;
- de la présence d'une ancienne carrière occupée par une entreprise ;
- d'un semis épars de maisons d'habitation ;
- de la présence d'imposants bâtiments d'activité difficilement connectés sur la route nationale .
- d'un trafic important sur une voie assez sommairement aménagée .
- de dépôts de matériaux en bordure de route et également de vignes soigneusement cultivées... sans compter les lignes électriques à très haute tension qui surplombent l'ensemble !

Est-ce là le résultat des incertitudes liées à l'aménagement de la RD 83 ? Le P.L.U. initial en avait d'ailleurs tenu compte en "gelant" les abords directs de la route en emplacement réservé et au-delà en secteur UAs strict.

L'évolution du secteur d'activités du Tieffenbach proprement dit paraît donc en particulier liée à l'aménagement futur de la route départementale et à la situation des terrains classés en AOC "Alsace".

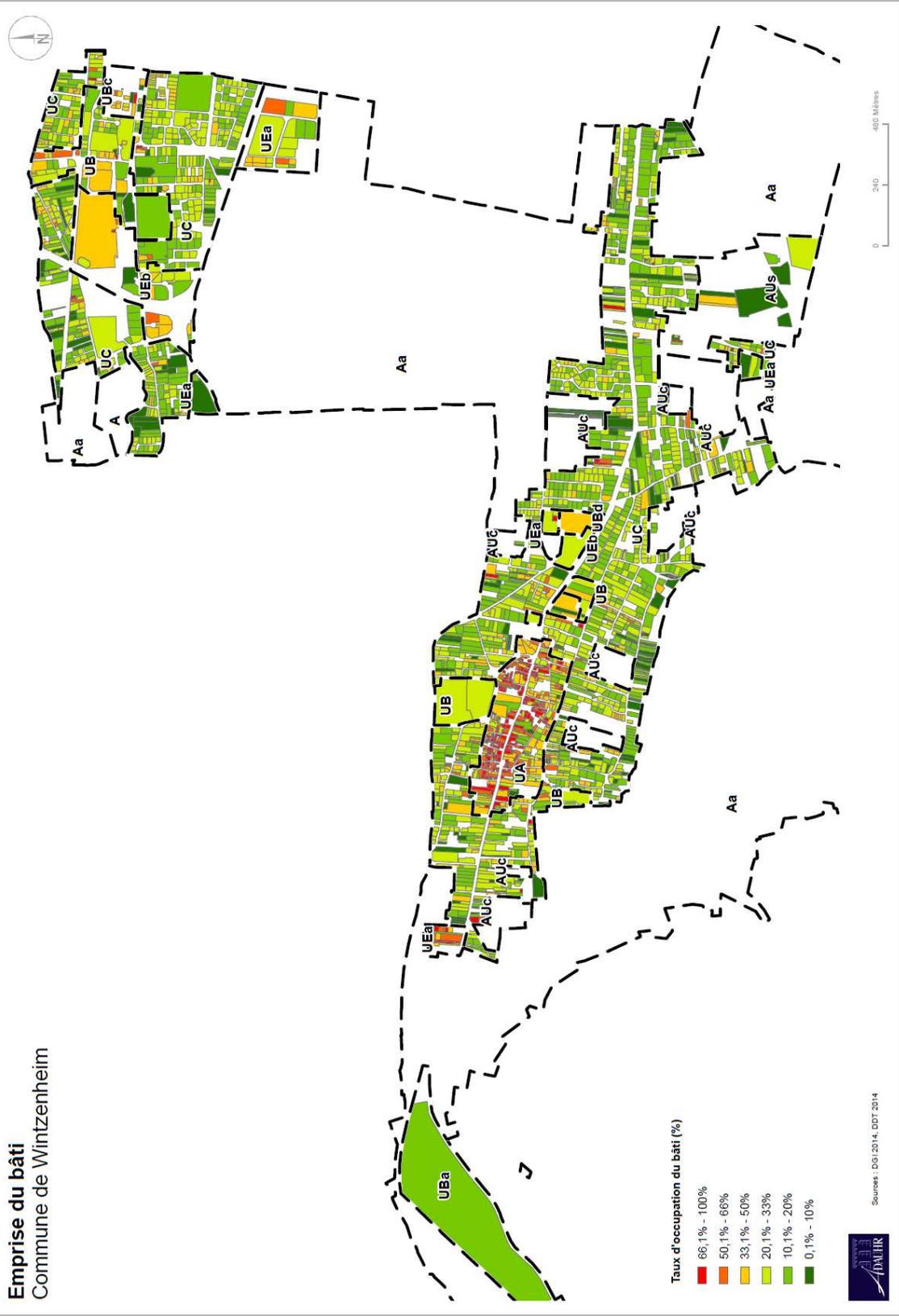


Le carrefour RD83 / RD 1 bis II

Le chemin rural qui prolonge la modeste voie desservant, à gauche et à droite, les bâtiments d'activité existants ; au premier plan les vignobles classés.



Emprise du bâti
Commune de Wintzenheim



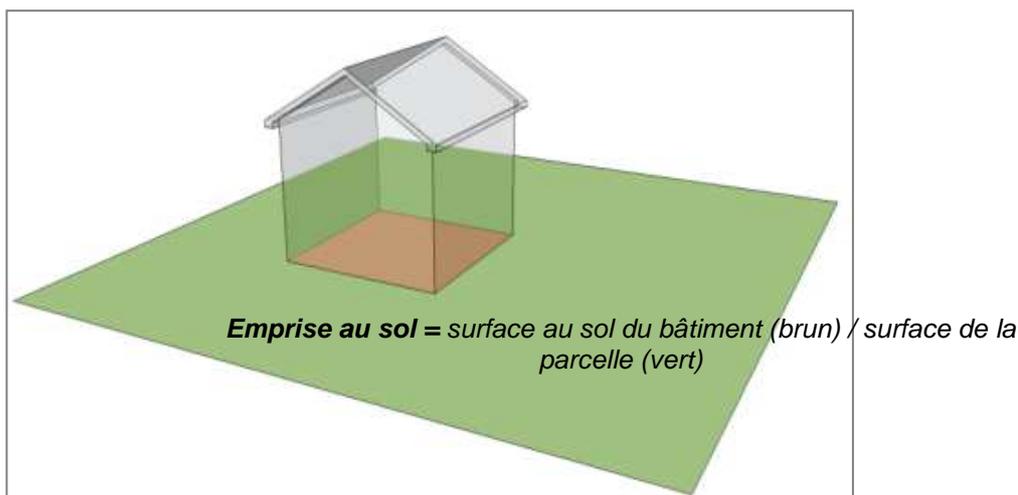
6.7. Les études thématiques

L'emprise au sol du bâti

Eléments méthodologiques

Une des approches urbanistiques classiques de la densité consiste à étudier l'emprise du bâti, c'est-à-dire le rapport entre la construction (surface au sol) et la surface du terrain.

L'emprise du bâti est un critère urbain souvent réglementé dans les PLU au niveau de l'article 9 "emprise au sol".



Le document "emprise du bâti" récapitule toutes les parcelles bâties présentes sur le ban communal, quelle que soit la zone PLU, et établit une typologie en fonction de l'emprise de la (ou des) construction(s) sur la parcelle d'assise.

Six classes de densité du bâti ont été retenues dans cette approche, sachant que les deux classes les moins denses (0,1% à 10% de l'emprise parcellaire) sont également celles où l'on peut imaginer demain dans le cadre du PLU des formes de densification possibles (confer attendus de la loi ALUR du 24 mars 2014).

Ce document cartographique a été réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale qui a permis le traitement de l'information a été effectuée par des moyens SIG en sélectionnant dans un premier temps les bâtiments existants, puis les parcelles d'assise de ces bâtiments. Le croisement de ces deux informations a permis le calcul du taux d'emprise bâtie pour chaque parcelle.

Tous les résultats obtenus ont été enfin synthétisés cartographiquement en six catégories.

Les limites de cet exercice portent sur le fond du plan cadastral qui peut comporter des erreurs de saisie, notamment dans le contour ou l'affectation des parcelles : certaines d'entre elles devraient de fait être intégrées dans le domaine public, ou font partie du domaine privé de la commune ; de même, le résultat des échanges ou des ventes de parcelles n'est pas toujours à jour, et les unités foncières résultantes mal figurées. Enfin, certaines constructions sont implantées à cheval sur une ou plusieurs parcelles ce qui peut induire des erreurs de calcul. Le tout donne toutefois un résultat significatif et parlant.

Tableaux de synthèse des données

La carte présentant les emprises bâties, ainsi que les tableaux ci-joints montrent les différences de densité existantes, notamment à l'intérieur du tissu urbain de la commune de Wintzenheim selon les époques de constructions.

En zones Naturelles et Agricoles

Les données relatives aux zones agricoles (A) ou naturelles (N) sont plus anecdotiques, ces espaces étant très peu le support de constructions (contraintes réglementaires), et quand c'est le cas, ces dernières sont bien souvent implantées sur des parcelles très importantes ce qui donne une densité faible.

L'intérêt réside ici plus sur le recensement des constructions existantes en dehors des zones urbaines et/ou urbanisables (U et AU) : cette information revêt son utilité au regard de la loi ALUR et de la loi « Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » du 13 octobre 2014, qui toutes deux encadrent aujourd'hui différemment les possibilités de constructibilité, y compris pour des bâtiments existants, dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU.

Intitulé DOCURBA	Intitulé analyse	Nombre de bâtiments	Superficie			Emprise en %	
			du bati (ha)	des parcelles (ha)	de la zone d'assise (ha)	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
A	Aa	48	0,44	6,00	8192,82	7,3%	0,1%
	A	13	0,35	5,42	299,55	6,5%	1,8%
N	Na	4	0,38	2,66	11,84	14,4%	22,5%
	Nb	1	0,02	1,59	5,68	1,6%	28,0%
	Nc	2	0,02	4,86	9,73	0,4%	50,0%
	Ne	1	0,02	0,13	0,13	11,9%	100,0%
	N	15	0,37	205,72	8628,83	0,2%	2,4%
TOTAL		84	1,60	226,39	17148,59	0,7%	1,3%

On recense 84 bâtiments hors zones urbaines ou urbanisables du PLU : respectivement 61 en zone agricole A et 23 en zone naturelle N. Seuls les secteurs particuliers comme les secteurs de loisirs ou autres ont un pourcentage de construction plus élevé.

Ces 84 constructions devront faire l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLU afin de définir soit des zonages et une réglementation adaptés, soit un simple repérage cartographique et des indications réglementaires spécifiques quant à leur possibilités d'évolution.

En zones Urbaines et/ou urbanisables

En zones urbaines, les résultats obtenus présentent des situations générales différentes :

Intitulé DOCURBA	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UA	6,04	12,17	16,50	49,6%	73,8%
UB	6,96	35,45	43,21	20%	82%
UC	26,80	133,16	191,28	20%	70%
UE	6,11	19,72	32,57	31%	61%
AU	0,90	6,02	33,10	15%	18%
TOTAL	46,81	206,53	316,66	23%	65%

Centre ancien

Globalement seul le centre ancien (UA) présente sur la carte des teintes rouge-orange, synonymes d'emprises plutôt conséquentes. C'est dans ce périmètre qu'une densité marquée est la plus visible.



Les extensions

Le reste du ban présente des emprises du bâti plus faibles et relativement uniformes dans les quartiers les plus récents ce qui s'explique notamment par la prédominance des extensions urbaines pavillonnaires de faibles densités tout autour du centre ancien.



Les secteurs d'extensions

Il semble important de noter tout de même des différences entre ces zones d'extensions. On exprime ici la notion de densité en termes de pourcentage d'emprise au sol du bâti. Par exemple une densité de 33% signifie qu'en moyenne un tiers de chaque parcelle est subâti.

Les zones AUc/AUs sont encore peu construites et ce n'est que du coup par coup malgré la définition des secteurs UAc qui doivent faire l'objet d'aménagement.

d'ensemble. Leur densité est donc plus faible : 15%. Cependant les zones à urbaniser sont encore peu bâties (18%).

Intitulé DOCURBA	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
AUc-10	0,03	0,71	5,87	4,8%	12,2%
AUc-46	0,01	0,08	1,72	14,0%	4,5%
AUc-6	0,00	0,07	0,39	1,3%	17,0%
AUc-7	0,03	0,15	3,19	19,8%	4,9%
AUc-9	0,00	0,14	2,18	2,7%	6,4%
AUs-11	0,82	4,87	19,75	16,8%	24,7%
TOTAL	0,90	6,02	33,10	15,0%	18,2%

Les secteurs économiques

La zone UE, présente une emprise du bâti de 31%.

Intitulé DOCURBA	Superficie en ha			Emprise en %	
	du bâti	des parcelles	de la zone d'assise	du bâti	des parcelles bâties dans la zone
UEa-25	1,56	5,10	8,88	30,6%	57,4%
UEa-26	0,19	0,64	0,64	29,5%	100,0%
UEa-27	0,11	0,84	0,89	13,4%	95,2%
UEa-28	0,51	1,00	1,82	51,3%	54,7%
UEa-44	0,06	1,10	1,35	5,9%	81,1%
UEb-29	2,80	7,86	14,86	35,6%	52,9%
UEb-30	0,31	1,26	1,30	24,7%	97,1%
UEc-31	0,56	1,92	2,82	29,2%	68,2%
TOTAL	6,11	19,72	32,57	31,0%	60,6%

Les parcelles des zones UE sont urbanisées avec des taux allant jusqu'à 100%, d'autres secteurs sont urbanisés seulement à moitié.

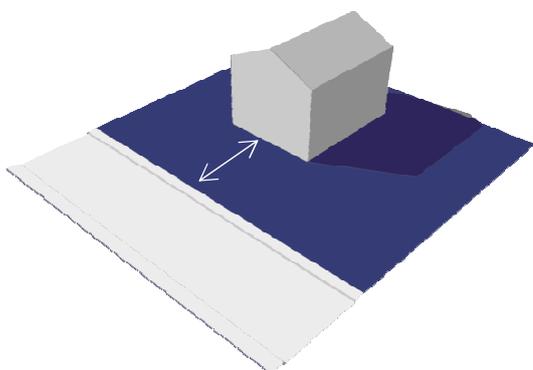
Questionnement et enjeux

Comment ajuster les délimitations entre zones afin de gagner en cohérence réglementaire et optimiser le foncier urbain disponible ou bâti ? L'emprise au sol des constructions doit être ajustée afin de permettre une densification progressive et maîtrisée.

Il faudra recalibrer les zones d'extension en fonction des besoins en logements et des besoins pour les activités économiques.

L'implantation du bâti par rapport aux voies

Eléments méthodologiques



Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics, et ce faisant, porte sur l'article 6 du PLU en vigueur.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

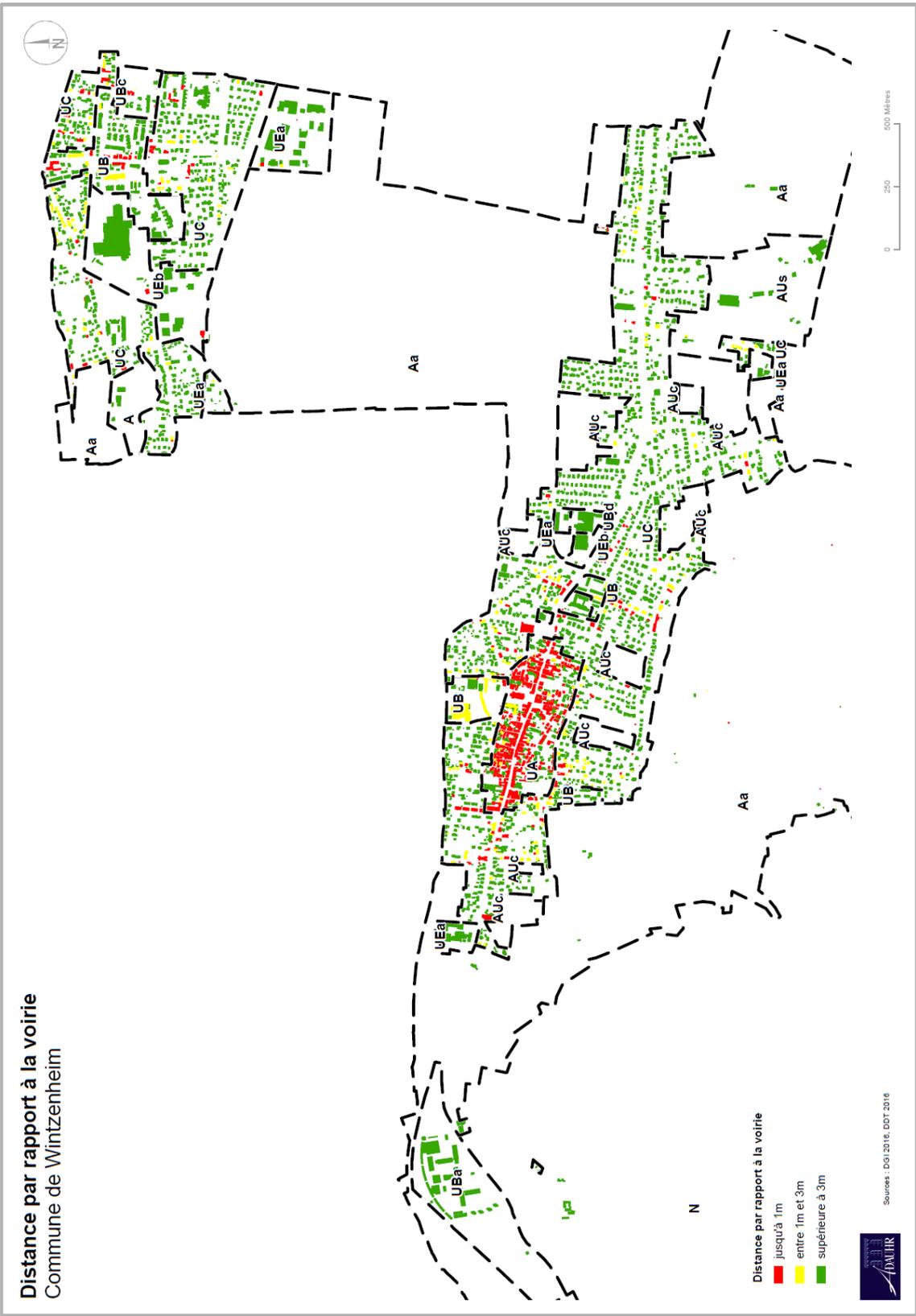
L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps, pour chaque construction, la distance qui la sépare des emprises publiques. Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des "morphotypes" différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés à l'alignement des voies. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (Règlement National de l'Urbanisme) et où finalement le PLU n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires.

Tableaux de synthèse des données

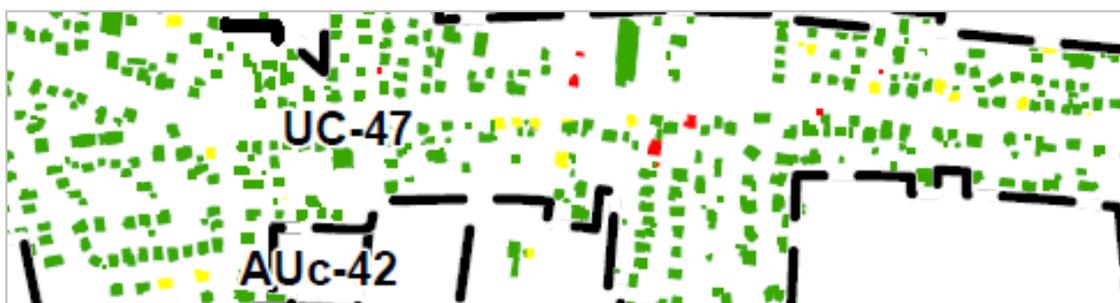
Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages et pourcentages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE DOCURBA	Distance en mètres par rapport à la voie						Nb constructions
	entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UA	380	53%	29	4%	313	43%	722
UB	28	8%	21	6%	295	86%	344
UC	210	6%	255	7%	3133	87%	3598
UE	8	5%	4	2%	152	93%	164
AU	2	4%	1	2%	46	94%	49
A	5	5%	3	3%	93	92%	101
N	2	4%	1	2%	51	94%	54
TOTAL	635	13%	314	6%	4083	81%	5032



Le recul de 3 mètres par rapport à la voie est prédominant

Dans toutes les zones sauf dans le centre UA, c'est le recul de plus de 3 mètres qui s'impose très fortement (la part de ce type de construction est globalement supérieure à 80 %).



Centre ancien

La zone UA de Wintzenheim est celle qui ressort graphiquement le plus en rouge, avec en moyenne 53% des constructions à l'alignement. Ce qui confirme l'analyse de la morphologie du type de logement "corps de ferme" définie précédemment.



Ainsi, la commune de Wintzenheim affiche assez clairement, sauf dans la partie centrale, une morphologie bâtie marquée par les reculs vis-à-vis des emprises publiques. La carte générale est avant tout de couleur verte illustrant des constructions implantées au moins à 3 mètres des voies.

Les statistiques ne font que quantifier cet état de fait : il n'y a pas à Wintzenheim, en dehors du centre-ville, des périmètres où le recul d'au moins 3 mètres n'est pas prépondérant.

Les zones économiques

En zone d'activités économiques la règle est au recul de plus de 3 mètres. Ce constat est logique, tant du point de vue des fonctionnalités, de l'accès, que de l'inscription paysagère des bâtiments depuis l'espace public.

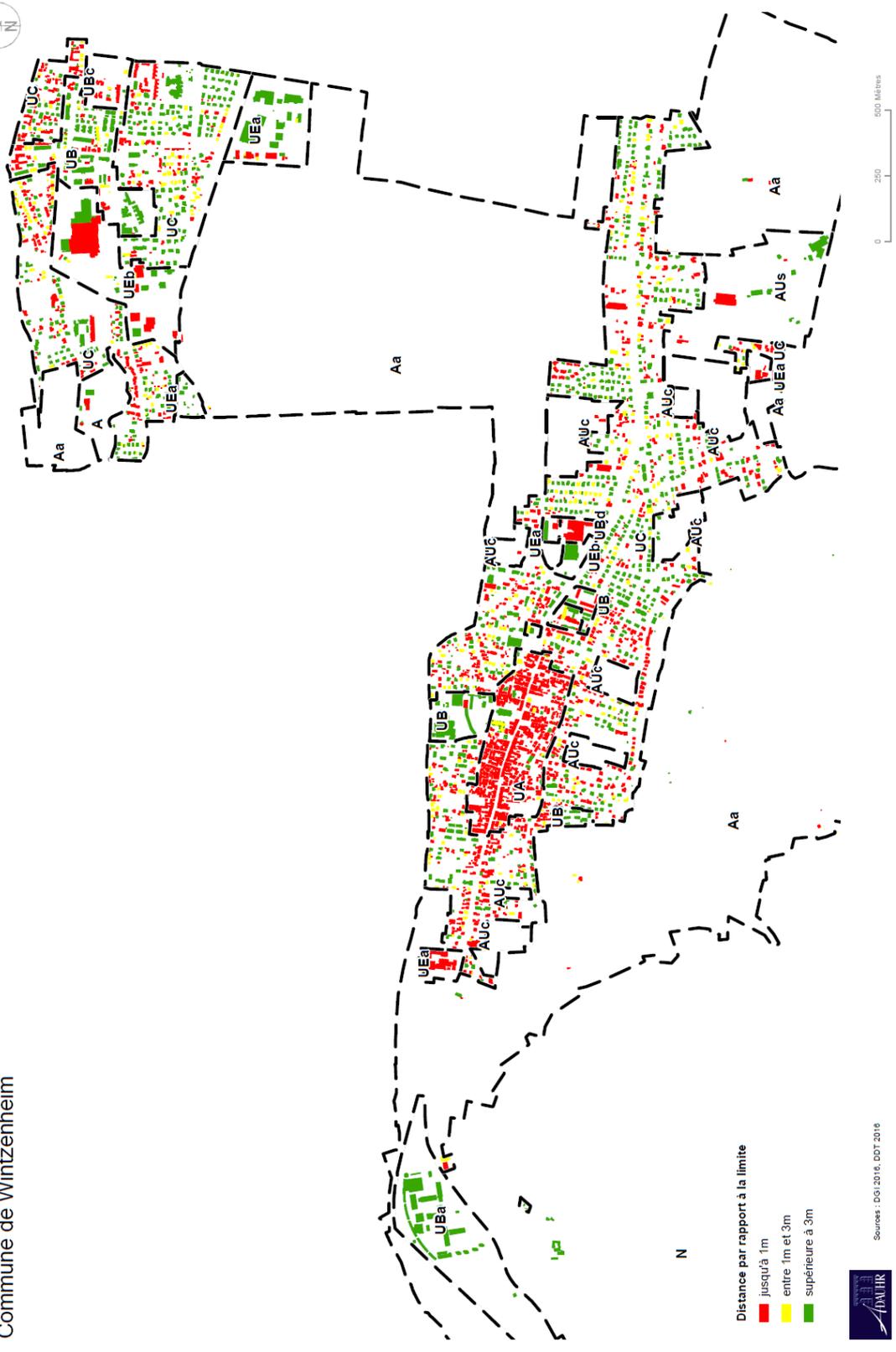
Questionnement et enjeux

L'enjeu ici porte sur le bon usage de la règle et sur la levée d'un présupposé : la mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situation dans les quartiers ou les îlots.

Le choix et les solutions sont par contre délicats à mettre en œuvre, tant la morphologie urbaine communale est imprégnée de ce recul notable par rapport aux emprises publiques.

C'est toutefois à envisager pour des secteurs d'extension urbaine (AU du PLU), où sur des "dents-creuses" urbaines, afin d'éviter l'aspect "nappe urbaine indifférenciée", structurer et renforcer des emprises publiques et limiter la consommation d'espace.

Distance par rapport à la limite séparative
Commune de Wintzenheim



L'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives

Eléments méthodologiques

Ce document tente de résumer les grands types d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et ce faisant porte sur l'article 7 du PLU en vigueur.

Il a été également réalisé à partir du fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts).

L'analyse spatiale effectuée par des moyens SIG mesure dans un premier temps pour chaque construction la distance qui la sépare de chaque limite parcellaire (de fait on utilise l'entité emprises publiques évoquée dans le chapitre précédent).

Puis les informations obtenues sont résumées en trois classes afin de simplifier les résultats et de faire ressortir graphiquement des "morphotypes" différenciés.

Dans la catégorie 0-1 mètre on peut partir du principe que l'on se situe dans des espaces urbains implantés sur limite séparative. Au-delà de 3 mètres, on se situe peu ou prou dans des quartiers ou de fait on appliquerait les règles d'implantation du RNU (Règlement National de l'Urbanisme) et où finalement le PLU n'apporte pas de règles particulières. La catégorie intermédiaire ressort graphiquement dans des îlots où le document d'urbanisme a probablement servi ou tenté d'optimiser l'usage du sol en permettant des implantations bâties spécifiques le long des limites de parcelles. On retrouvera ici des limites à l'exercice d'analyse déjà évoquées ci-dessus, tant pour les emprises publiques que pour les délimitations parcellaires : dans ce dernier cas, la méconnaissance des unités de propriétés peut fausser le travail. Cependant, les résultats obtenus restent assez fiables et permettent de présenter un diagnostic réaliste de la situation.

Tableaux de synthèse des données

Les tableaux ci-joints identifient les constructions analysées et présentent des comptages de constructions par catégories d'implantations retenues.

ZONE DOCURBA	Distance en mètres par rapport à la voie						Nb constructions
	entre 0-1m	%	entre 1-3m	%	sup. à 3m	%	
UA	658	91%	17	2%	47	7%	722
UB	104	30%	28	8%	212	62%	344
UC	1890	53%	447	12%	1261	35%	3598
UE	85	52%	9	5%	70	43%	164
AU	27	55%	0	0%	22	45%	49
A	40	40%	16	16%	45	45%	101
N	11	20%	6	11%	37	69%	54
TOTAL	2815	56%	523	10%	1694	34%	5032

L'agglomération de Wintzenheim présente sur cette thématique un tout autre profil que par rapport aux emprises publiques. Autant la carte de cette dernière était verte, marquée par les reculs par rapport aux voies, autant celle-ci apparaît plus rouge, empreinte d'implantations bâties sur limites de propriétés.

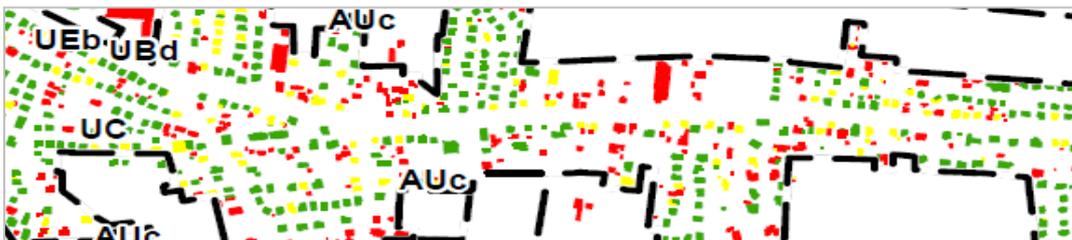
Le centre ancien

Le centre ancien, densément bâti avec une forte majorité de constructions sur limite parcellaire (91%) : zone UA.



Les extensions

Les secteurs en dehors du centre ancien présentent désormais un patchwork de couleurs plus large vers les tons rouge et vert.

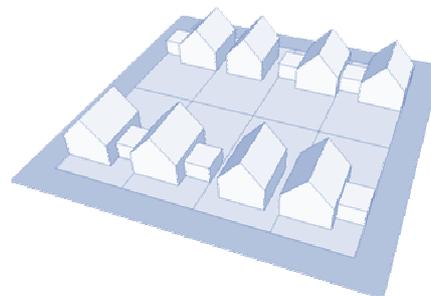
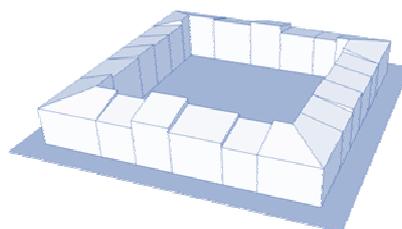


La forte présence de maisons intermédiaires ou accolées et d'immeubles, augmente nettement la tonalité de rouge dans les secteurs résidentiels. Ce sont des quartiers qui offrent généralement de belles mixités entre maisons accolées et maisons isolées en cœur de parcelle.

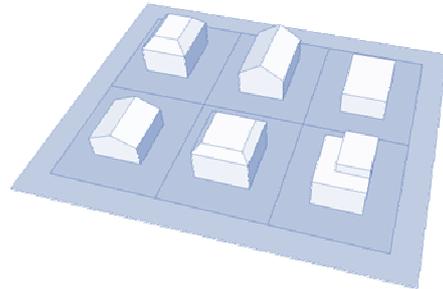
Les trois ordres d'implantation

Les logiques d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent aboutir à la création de trois grands ordres urbains :

- **L'ordre continu** où les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives, surtout présent sur le centre ancien.
- **L'ordre semi-continu** (ou semi-ouvert) où une part importante de constructions est implantée sur une ou plusieurs limite(s), surtout présent dans les secteurs de mixités du bâties proche des axes principaux de circulation, de construction d'après-guerre.

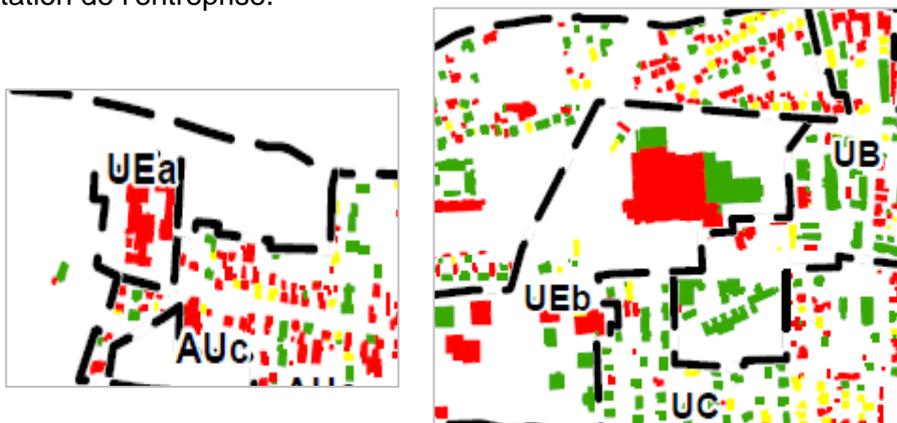


- **L'ordre ouvert** s'est répandu en même temps que la démocratisation de la voiture. Dans les années 80, c'est l'essence du lotissement où les constructions sont implantées en cœur de parcelle.



Les secteurs d'activités

De manière générale les secteurs d'activités favorisent toujours la limite minimale de trois mètres mais cette différence s'atténue cependant par rapport à la limite des espaces publics. Cette constatation dépend surtout du type d'activité, et du lieu d'implantation de l'entreprise.



Questionnement et enjeux

La commune de Wintzenheim offre à l'analyste et à l'urbaniste différents cas de figure en termes d'implantation de ses constructions par rapport aux limites parcellaires. La souplesse réglementaire en terme d'implantation pourrait être validée dans le futur PLU, et même être encouragée afin de permettre des opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération tout en permettant une densification variée et adaptée aux différents secteurs. Un travail précis devra précéder la détermination des limites de zones.

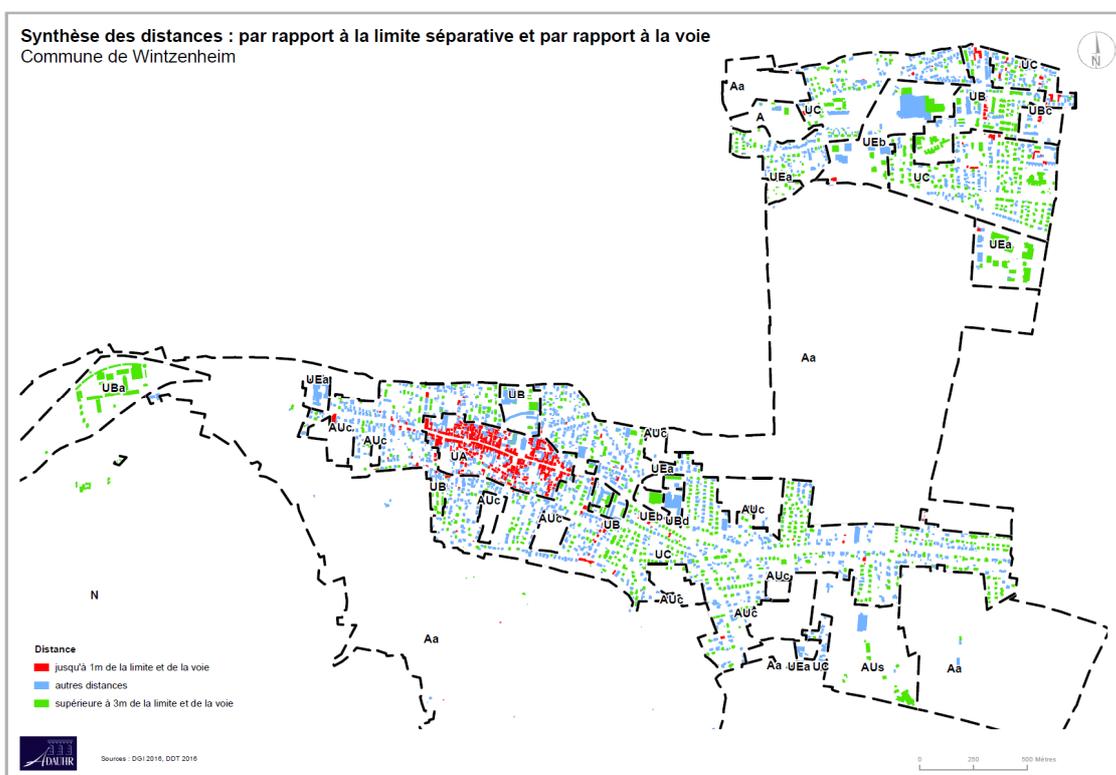
Synthèse des distances d'implantation du bâti

Eléments méthodologiques

L'idée au travers de ce document de synthèse, est de tenter de présenter le tissu bâti de Wintzenheim au travers d'une analyse croisée qui porte sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites.

Là encore trois catégories cartographiques sont proposées afin de faciliter la lecture et de faire ressortir graphiquement les situations selon les quartiers et les zones du PLU. Dans la catégorie 0-1 mètre des voies et limites (en rouge sur la carte) on retrouve les espaces urbains qui utilisent au mieux l'espace et les configurations parcellaires disponibles. La bonne corrélation avec les résultats obtenus au chapitre 3 (emprise bâtie) qui précède n'étonnera personne.

A l'inverse, en vert sur la carte, apparaissent les bâtis qui de fait respectent les reculs de type RNU. Et en bleu on retrouve tous les cas intermédiaires qui tantôt sont situés sur une limite ou un alignement.



Questionnement et enjeux

Graphiquement, cette carte de synthèse produite sur la base de l'implantation des constructions permet de s'interroger sur la pertinence des zonages proposés par le PLU et/ou sur leur pérennisation.

Une seconde question pourrait être celle de l'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible, qui devra s'inspirer des constats évoqués dans ce qui précède.

Hauteur des constructions

Eléments méthodologiques

Il s'agit là du document de synthèse le plus complexe à élaborer car il fait appel à deux types de sources de données :

- d'abord le fond de plan cadastral le plus récent, à savoir le plan 2016 fourni par la DGI (Direction Générale des Impôts) ;
- ensuite le fichier de la BD Topo de l'IGN 2015 qui dans certains de ses attributs donne des valeurs indicatives pour les hauteurs à l'égout du toit des bâtiments répertoriés.

N B :

- la notion de construction ou de bâtiment ne doit pas être confondue avec celle de logement. Nous retrouvons des constructions qui sont de fait des entreprises et/ou des équipements ;
- le cadastre différencie parfois, pour une même unité bâtie, différentes constructions ou bâtiments sans que cela apparaisse clairement sur le plan (problème d'échelle de représentation et de représentation graphique : ainsi pour une maison individuelle sur une parcelle de propriété on pourra de fait compter cadastralement plusieurs constructions agglomérées (la maison, le garage attenant, la véranda). Même dans ce cas une construction n'est pas égale à un logement.

La première difficulté réside dans le croisement de ces deux sources d'informations par des moyens SIG. La BD Topo étant moins à jour que le cadastre, certaines hauteurs de bâtiments ne peuvent être mentionnées (il s'agit notamment des bâtiments plus récents, mais surtout de la moindre précision de la BD Topo quant à la représentation des constructions dans les agglomérations).

De même, cette source d'information étant géométriquement moins précise, il convient d'opérer préalablement des réajustements entre les deux plans d'informations afin de pouvoir affecter aux bâtiments du cadastre, les données sur les hauteurs issues de la BD Topo de l'IGN.

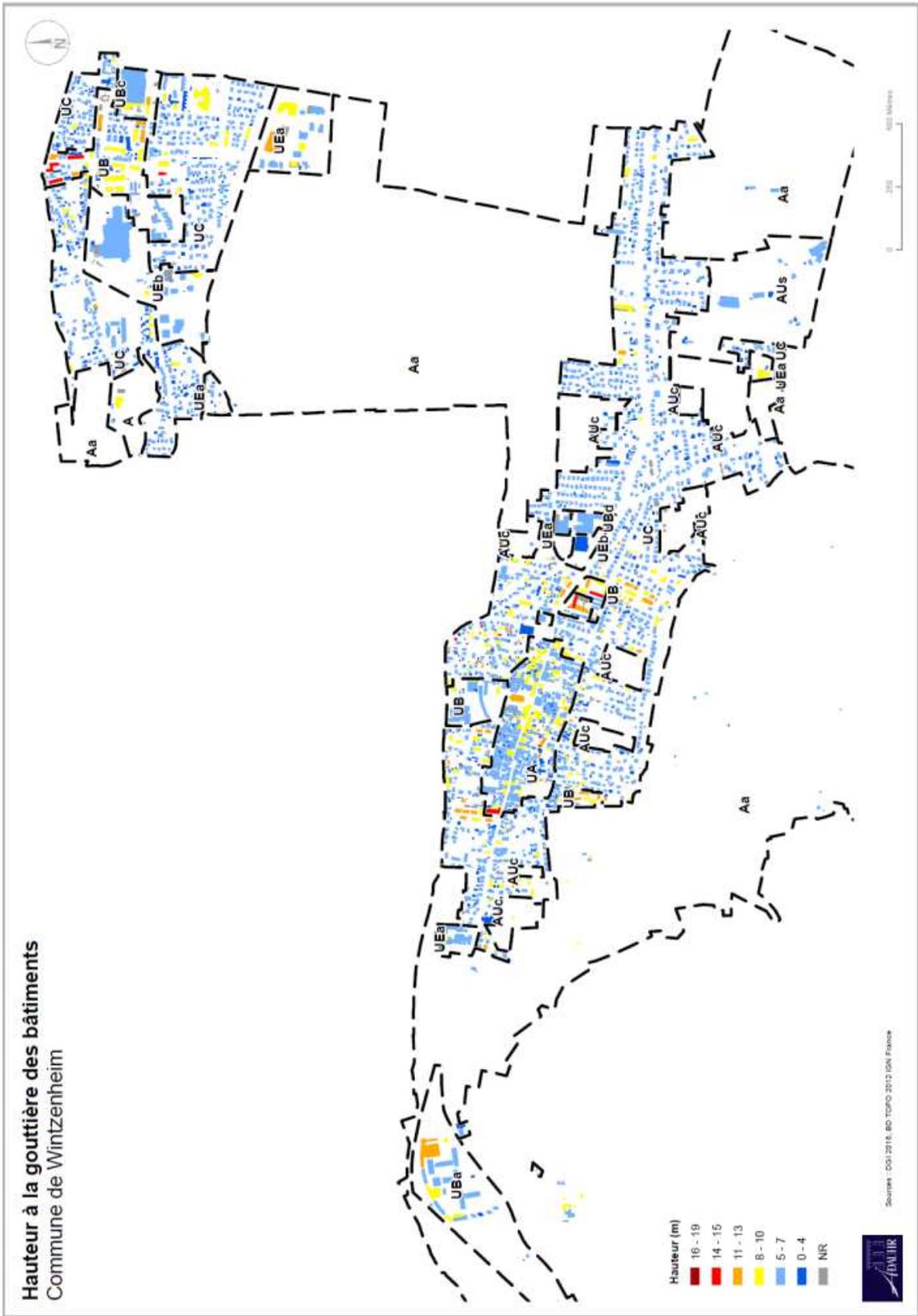
Seconde limite : dans le cas de constructions agglomérées ou comportant des hauteurs différentes, c'est la hauteur la plus importante à l'égout qui est prise en considération.

Troisième limite : ni cette méthode, ni aucune source d'information actuelle ne donne la hauteur maximale des constructions.

La carte produite classe les bâtiments en 6 catégories qui sont comparables à des hauteurs en niveaux. Ainsi la première classe de 0 à 4 mètres correspond à une construction comprenant un sous-sol et un étage. Les suivantes rajoutent chaque fois un étage (on considère qu'un étage fait 3 mètres avec la dalle). Au-delà de 16 mètres, on aura toutes les constructions de plus de 6 étages.

Autre précision : dans les zones d'activités, on a considéré par défaut que toutes les constructions comprenaient un étage, parfois de grande hauteur.

Hauteur à la gouttière des bâtiments
Commune de Wintzenheim



Tableaux de synthèse des données

Hauteur (m)	Niveaux	Bâtiments	Pourcentage
0 – 4	1	1 256	28,3%
5 – 7	2	2 670	60,2%
8 – 10	3	388	8,7%
11 – 13	4	100	2,3%
14 – 15	5	21	0,5%
16 – 19	6+	3	0,1%
Total	--	4 438	100%

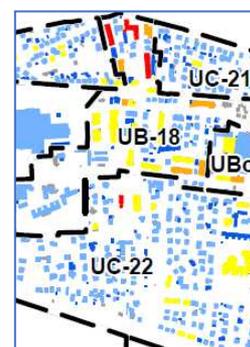
La ville de Wintzenheim présente une variété limitée concernant les hauteurs de constructions :

Sur la totalité des constructions recensées à Wintzenheim sur le plan cadastral le plus récent, seules 3% d'entre elles dépassent les 10 mètres à l'égout du toit.

Au total, c'est la classe de 5-7 mètres, en bleu clair sur la carte, qui est la plus représentée dans la commune : elle comprend 60,2 % des bâtiments essentiellement d'habitation.

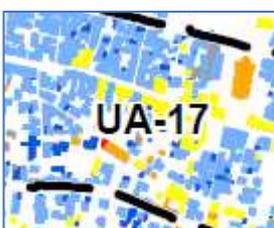
Elle est suivie par la classe 0-4 mètres, en bleu clair (28,3%).

Ainsi, les deux premières classes de hauteurs regroupent 88,5% des constructions, chiffre qui illustre la très grande homogénéité des hauteurs dans la commune.



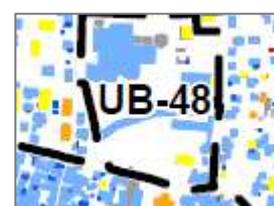
Les constructions les plus importantes (pouvant aller jusqu'à 19 mètres) sont autant des bâtiments historiques comme les chapelles ou le château du Hohlandsbourg que des bâtiments d'habitations collectifs présentant plusieurs niveaux.

Intitulés de zones	Hauteurs à l'égout		
	H minimale	H maximale	H moyennes
UA	3	14	7
UB	3	15	7
UC	2	15	6
UE	3	13	6
AU	4	11	5
A	2	10	6
N	4	19	8



La zone UA (centre-ancien) affiche une hauteur moyenne de 7 mètres à l'égout du toit. Les hauteurs y sont relativement homogènes dans les bleu clair dues à la typologie donnée par les fermes anciennes de type, R+1+comble (soit 2 niveaux).

Les zones UB sont généralement des petits collectifs qui ne dépassent pas les 7 mètres et donc qui sont entre R+1+toit ou R+2+toit. Ce sont donc des petits collectifs qui respectent la tonalité des hauteurs du centre ancien.



Les secteurs UC ont des hauteurs moyennes plus basses car se sont très souvent des maisons individuelles de types diffus ou en lotissement qui ne dépasse pas les R+1+toit.

Les zones AUs/AUc encore très peu bâties pour de l'habitat, sont quant à elles marquées par une forte homogénéité des hauteurs de constructions affichant une moyenne également de 5 m à l'égout.

En zone d'activités UE la hauteur moyenne atteint les 6 mètres, mais atteint les 13 mètres de hauteurs selon le type d'activité.

Questionnement et enjeux

Faut-il reconsidérer les critères réglementaires de hauteurs dans le futur PLU en zones U ou AU indicées encore disponibles ?

Ici, encore se pose la question de la densification adaptée et pouvant s'intégrer au tissu urbain existant pour éviter toute rupture ou stigmatisation. La réflexion préliminaire à l'établissement du règlement et du zonage devra impérativement prendre en compte la dimension des différents enjeux entre prise en compte de l'environnement existant et réponses à apporter au cadre législatif.

6.8. Accessibilité de la commune

Développement urbain autour des voiries

Historiquement, Wintzenheim s'est développée le long de la route de Colmar. La commune bénéficie d'un réseau viaire développé et intégré dans l'agglomération Colmarienne. Dans les années 1970 à 90, l'urbanisation s'est étoffée le long de la rue de Colmar mais aussi en retrait de cette voie de façon à prolonger le réseau viaire et compléter les besoins des quartiers périphériques.



La construction de la déviation de la RD 417 a permis d'améliorer les conditions de circulation à l'intérieur de la ville en reportant sur cette voie, la circulation entre la vallée de Munster et la plaine d'Alsace.

Le réseau ferroviaire apporte à la commune la capacité de développer les possibilités de connexion avec d'une part la ville de Colmar à l'Est, mais également la vallée de Munster à l'Ouest.

Des itinéraires cyclables existants favorisent notamment des déplacements Est/Ouest.

Analyse de la voirie

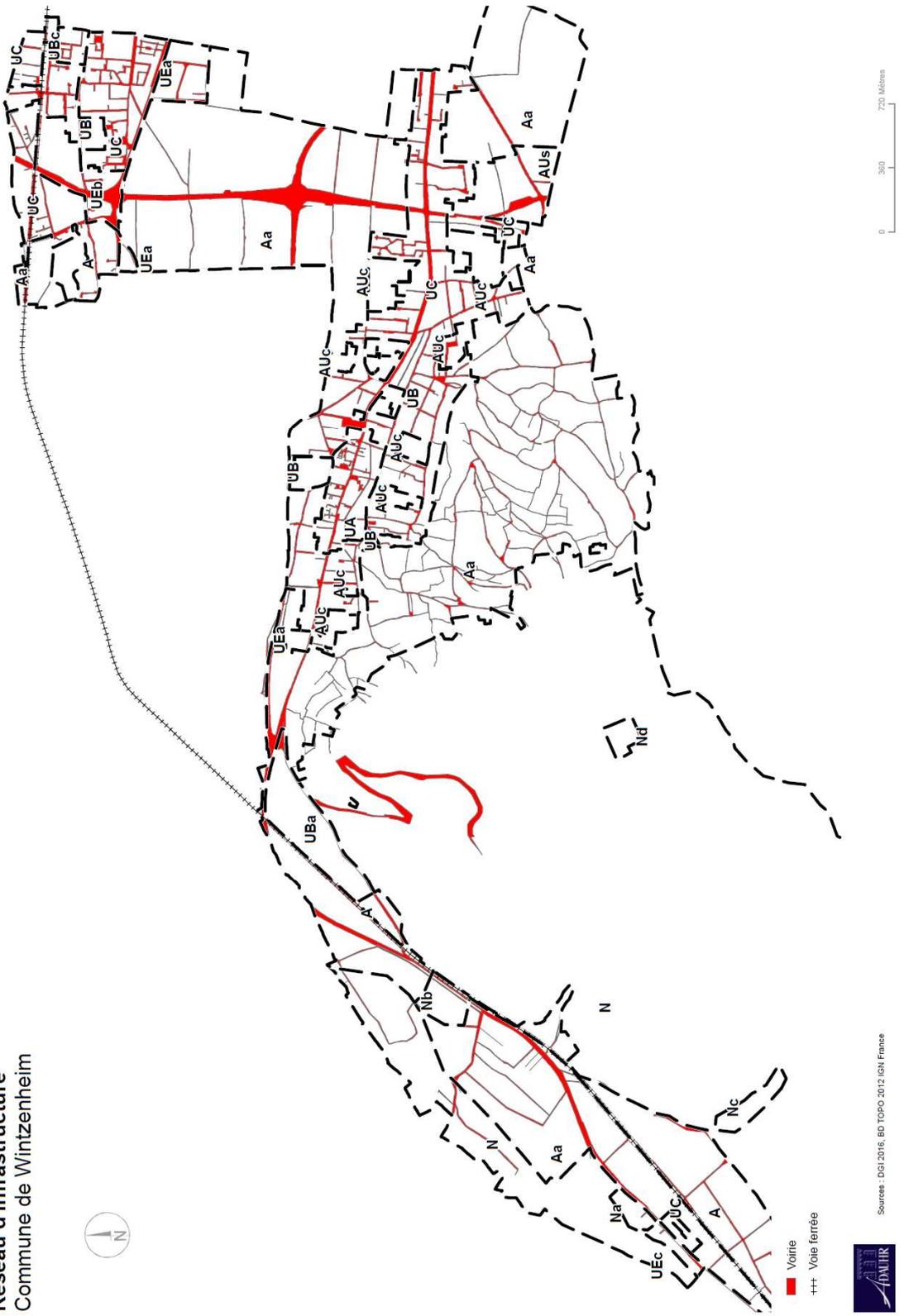
Eléments méthodologiques

Le document cartographique relatif aux infrastructures présente le double avantage de montrer comment sont desservis les différents secteurs géographiques du ban communal, notamment les quartiers de l'agglomération et d'apporter un certain nombre d'informations sur l'emprise effective des espaces publics (voiries, places, etc.).

Les emprises publiques sont par définition non cadastrées et apparaissent de fait en creux sur le fond de plan cadastral disponible. Afin de les cartographier et d'analyser leur impact spatial, il convient dans un premier temps de les créer spatialement afin de les délimiter et de pouvoir les quantifier.

L'approche proposée ici porte sur l'emprise et non le linéaire de voies : l'idée est de pouvoir mesurer la consommation d'espace des infrastructures et notamment leur impact dans les zones et secteurs urbains et urbanisables du PLU en vigueur.

Réseau d'infrastructure
Commune de Wintzenheim



■ Voie
+++ Voie ferrée

Sources : DGI 2016, BD TOPO 2012 IGN France



Le travail spatial effectué comporte lui aussi quelques erreurs ou approximations : seules les emprises publiques sont mesurées (les voies qui seraient dans le domaine privé échappent à ce calcul) et certaines configurations parcellaires à proximité des voies existantes laissent à penser que certains réaménagements, alignements, achats communaux n'ont pas été reversés dans le domaine public sur le plan cadastral utilisé (micros parcelles près de carrefours, lanières le long de certaines voies, etc. qui apparaissent notamment dans l'emprise viaire sur photos aériennes).

Intitulé DOCURBA	Superf. Voies (ha)	Superf. ZONE (ha)	Part des voies (%)
UA	2,67	16,50	16,2%
UB	4,66	39,71	11,7%
UC	32,24	189,38	17,0%
UE	6,31	31,93	19,8%
AU	2,88	39,04	7,4%
Sous -total	48,77	316,55	15,4%
A	42,68	578,33	7,4%
N	7,84	987,24	0,8%
TOTAL	99,28	1882,12	5,3%

Synthèse des données

Les données collationnées, cartographiées et traitées montrent que les voies et emprises existantes et repérables consomment environ 99,28 ha à Wintzenheim.

La ville est située au carrefour de deux départementales (RD417 et RD83) ce qui crée une emprise importante et une partie de la ville qui s'est développée en perpendiculaire à ces axes et une autre partie en continuité le long des axes.

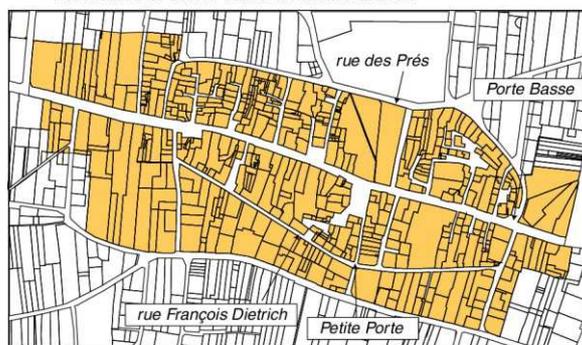
La ville de Wintzenheim bourg à un réseau viaire typique qui ressemble à la plupart des villes alsaciennes, en forme de village rue qui s'est développé le long d'un axe (route de Colmar). Concernant le quartier du Logelbach au Nord, celui-ci s'est développé en continuité du tissu urbain de Colmar. Cette partie à une armature très rectiligne qui donne un aspect plus contemporain que le centre ancien.

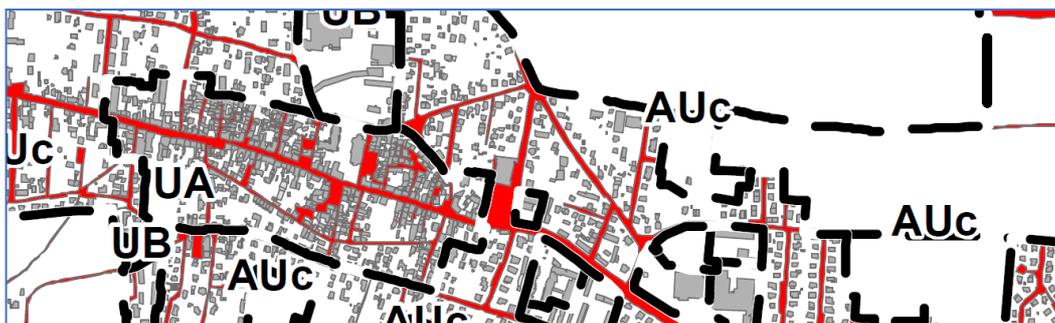
Le centre ancien

L'emprise des bâtiments, mais également l'emprise des voies publiques, marque la présence des anciennes fortifications. Le centre ancien est différencié du reste de la ville par la présence de voiries moins rectilignes et plus étroites ainsi que la présence de quelques espaces publics marquants.

En zones UA l'emprise est la plus importante de toutes les zones urbanisées principalement pour de l'habitat soit 16,2%.

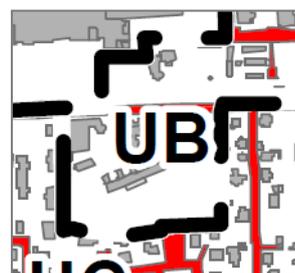
Parcellaire et trame viaire en centre ancien





Secteurs de moyenne et forte densité

Les secteurs UB sont des secteurs de moyenne et de forte densité de petites tailles. La conséquence est une emprise viaire moins importante que dans les autres secteurs.



Secteurs de faible densité

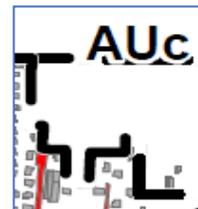
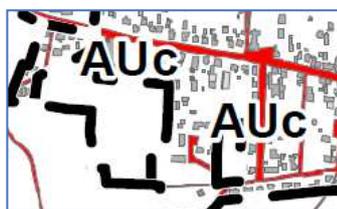
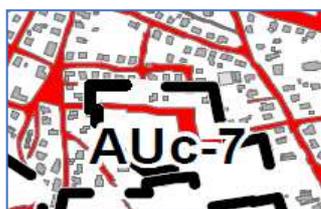
L'emprise de la voirie est également importante ici, illustrant les extensions diffuses le long des principaux axes, mais également l'étalement urbain des années 70 à 90 en lotissement.



REMARQUE : Dans une opération d'aménagement organisée, la part des voiries est rarement inférieure à 12 % et elle oscille plutôt autour de 15-16 % (chiffre que l'on retrouve en moyenne en zone U). Tomber en dessous de 10% nécessite une organisation viaire particulière et des choix d'aménagement qui restreignent les largeurs de plate-forme et/ou le nombre ou l'existence de trottoirs.

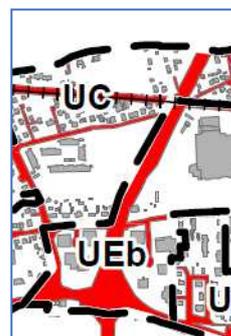
Secteurs d'extensions du PLU en vigueur

Cette comparaison avec l'emprise de la voirie est plus délicate pour les secteurs d'extensions étant donné que certains sont encore quasiment vides de toute urbanisation.



Secteurs économiques

Les zones UE, réservées aux activités économiques, présentent respectivement des taux d'emprises de 19,8%. Ce chiffre est faussé par la présence du secteur de la RD83 au centre de l'un des secteurs.



Le fonctionnement de la trame viaire

La commune de Wintzenheim s'est ainsi construite autour des fortifications anciennes marquant le centre historique et par la suite le long de l'axe de la route de Colmar qui rejoint la RD83. Ensuite la ville s'est étoffée en un réseau qui structure la vie des différents quartiers aussi bien par des routes que des cheminements piétons divisant ainsi les espaces mais créant un maillage viaire connectant les différentes entités par des squares et des espaces partagés.



Dans le centre ancien les rues sont petites, le croisement de deux voitures plus un piéton ou un cycliste est difficile. Ces rues existaient avant le développement de l'automobile.



Lors des constructions d'après guerres et jusque dans les années 80-90, l'automobile prend une place essentiellement dans le dessin des quartiers formant plus des grandes routes que des ruelles de quartier.



Les lotissements construits après 80-90 ne font plus forcément une distinction nette entre usage automobile et piétons, obligeant les uns et les autres à circuler et partager l'espace public du quartier.

Le gabarit et la place de la voiture changent en fonction des époques et donc l'espace public accordé est plus ou moins important. La cohérence gabarit/usage n'est pas toujours évidente et change selon les fonctionnements et les pratiques des époques.

Ainsi, dans certains quartiers, les venelles piétonnes vont quasiment être inexistantes et dans d'autres elles contribuent à l'ambiance du quartier et à l'accessibilité aux différentes parties de la commune.

Questionnement et enjeux

L'enjeu pour les nouveaux quartiers porte sur la maîtrise de la consommation d'espace pour des emprises publiques, notamment viaires et sur la définition de secteurs ou de quartiers urbains à aménager qui pourraient ou devraient faire l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin de définir une organisation urbaine qualitative et efficace.

6.9. Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Ces capacités de densification résultent de l'exploitation des espaces interstitiels, de la reconversion et de la transformation des espaces bâtis existants et de la remise sur le marché des logements vacants.

Les espaces interstitiels

Il existe, dans la trame urbaine existante, un certain nombre d'espaces non bâtis qui sont susceptibles d'être mobilisés pour la réalisation de nouvelles constructions. L'avantage principal concernant ce type de potentiel est de favoriser un développement interne du village et de limiter la consommation d'espaces extérieurs source potentielle d'étalement urbain et de dépenses de viabilisation.

Concernant la commune de Wintzenheim, un potentiel d'environ **18,9** hectares a été mis en évidence dans les limites urbaines. Ce potentiel se trouve réparti entre le quartier du Logelbach (3,1 ha) et Wintzenheim bourg (15,8 ha).

Si ce total peut paraître important et offrir des perspectives conséquentes d'urbanisation et de densification de la trame bâtie existante, il est cependant nécessaire de nuancer celui-ci en tenant compte du fait que l'ensemble de ces terrains ne doit pas être analysé d'une façon homogène compte tenu de l'existence d'une grande variété de cas et de situations de nature à limiter les surfaces vraiment mobilisables sur une durée déterminée.

La difficulté à mobiliser des terrains non bâtis peut notamment s'expliquer par les situations locales suivantes :

Terrains en cours de construction :

Il s'agit de terrains, qui compte tenu de l'évolution de leurs affectations, ne peuvent plus être intégrés dans le cadre du potentiel à bâtir.

Utilisation du sol spécifique autre que construction :

Il s'agit de terrains rattachés à des propriétaires qui possèdent déjà une construction, à proximité ou pas, et qui utilisent ces terrains pour des besoins spécifiques liés aux jardins, à l'activité agricole,...

Mise en avant du caractère patrimonial des terrains :

Un nombre de propriétaires souhaitent conserver leurs biens considérant qu'il s'agit d'un patrimoine familial à garder en l'état.

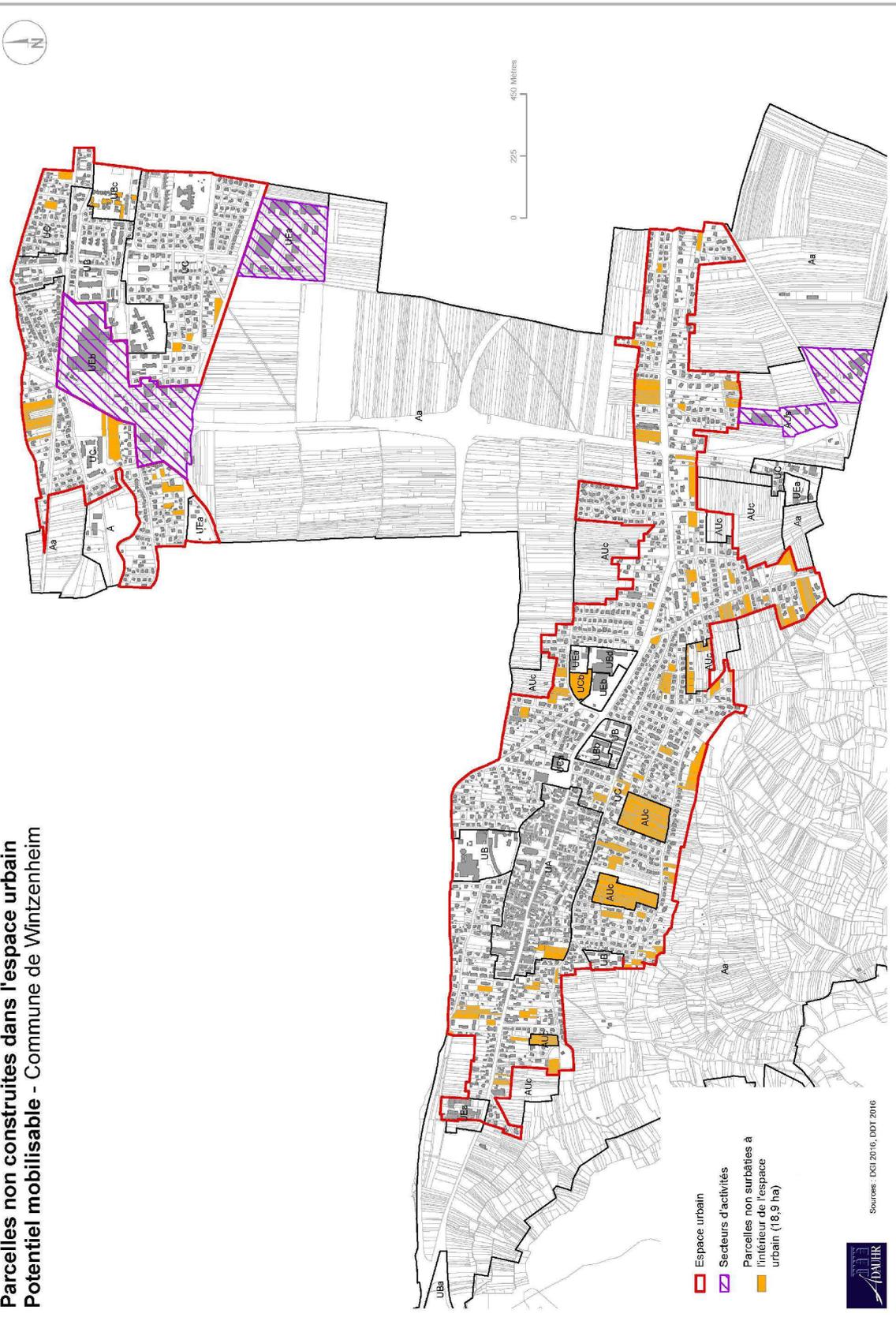
Problèmes d'accès aux terrains :

Certains terrains de par leur localisation ainsi que leur configuration ne sont pas susceptibles d'être desservis par les réseaux, ni être connectés à la voirie existante en périphérie.

Successions non réglées :

Il s'agit de terrains qui sont en cours de mutation à cause du changement de propriétaires. Si ces terrains ne peuvent aujourd'hui être considérés comme disponibles pour la construction, leur évolution sera éventuellement possible une fois le changement réalisé.

**Parcelles non construites dans l'espace urbain
Potentiel mobilisable - Commune de Wintzenheim**



- ▭ Espace urbain
- ▨ Secteurs d'activités
- ▨ Parcelles non surbâties à l'intérieur de l'espace urbain (18,9 ha)



Sources : DGI 2016, DDT 2016

Terrains réservés aux héritiers :

Ces terrains ne se trouvent pas aujourd'hui inscrits sur le marché foncier compte tenu de la réservation de ceux-ci dans un but d'une transmission intergénérationnelle. Il est cependant difficile d'appréhender l'évolution du potentiel disponible de ces terrains compte tenu de la multitude de paramètres en jeu : âge des enfants, possibilité pour eux de résider dans la ville,...

Au vu des éléments précédents, le potentiel maximal mobilisable dans le cadre du présent P.L.U. est estimé à **12,7 ha**, réparti comme suit :

- Logelbach : 1,5 ha ;
- Wintzenheim bourg : 11,2 ha.

Ce total comprend à la fois des parcelles isolées, mais également un certain nombre d'entités foncières cohérentes et relativement importantes. Dans ce cas, tout projet d'urbanisation devra être appréhendé sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement groupés de façon à valoriser et organiser au mieux le foncier disponible.

A noter l'aspect théorique du potentiel présenté, dont la mobilisation pour de la construction dans le cadre du PLU n'est en aucune façon assurée puisqu'il s'agit de terrains privés sur lesquels la collectivité n'a pas de prise.

Les possibilités de reconversion et de transformation des espaces bâtis existants

Le site JAZ, situé dans la trame urbaine et non loin du centre-ville, présente un potentiel de reconversion important. En effet, cet ancien site industriel, déjà valorisé pour partie (commerces, locaux communaux, activités), présente un potentiel pouvant porter sur une surface d'environ 1,9 ha. Ce gisement pourrait accueillir de l'habitat mais également des activités économiques. Cependant, il s'agit d'une propriété privée dont l'évolution prochaine ne peut pas être mise en avant de façon certaine dans le cadre du projet de PLU.

A noter que, compte tenu de l'activité industrielle passée, une partie du site est concernée par une pollution des sols, qu'il conviendra de prendre en compte lors de toute éventuelle urbanisation.

Hormis le site précédent, et compte tenu d'un certain nombre d'opérations de reconversion déjà menées sur d'anciens sites d'activités (secteur Velcorex), il apparaît que la capacité de reconversion de friches industrielles est relativement restreinte.

Le tissu pavillonnaire se caractérise par une implantation des constructions en milieu de parcelle et par un retrait par rapport aux limites séparatives et au domaine public. Ce type de tissu, constitué dans le cadre d'opérations d'ensemble du type lotissement ou sous forme d'opérations au coup par coup, apparaît relativement figé et n'offre que peu de perspectives d'évolution et de densification. La taille relativement limitée de certaines parcelles ne laisse pas entrevoir des possibilités de divisions de terrains.

Ce n'est qu'à très long terme que pourront s'envisager éventuellement des opérations de renouvellement par démolition des constructions les plus anciennes et les moins performantes au plan énergétique et leur remplacement par de l'habitat plus dense du type logements intermédiaires ou petits collectifs. L'enjeu pour ce type d'habitat consiste, au fur et à mesure des mutations, à pouvoir bénéficier de possibilités d'extension pour en améliorer le confort et à mettre en œuvre des mesures d'isolation thermique efficace des constructions.

Les logements vacants

Il existe sur la commune 224 logements vacants. A noter que l'INSEE donne la définition suivante : "*Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*

- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).*"

Il est ici considéré que 47 logements vacants sont susceptibles d'être mobilisés dans le cadre du projet, soit environ 20% de l'effectif total.

